

Uchwała Nr XXVI/188/2020
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 6 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Sząbruk, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713)

Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Sząbruk, gmina Gietrzwałd, zwany w dalszej części planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XLIV/449/2014 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Sząbruk.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Sząbruk, gmina Gietrzwałd,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - ML/Z – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- 5) zasady kształtowania krajobrazu,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej,
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynki istniejące do zachowania, przy czym budynki adaptowane mogą podlegać nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego,
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
- 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób ustalania wysokości budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu,
- 6) „powierzchnia biologicznie czynna” – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia,
- 6) pasa terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia

- 7) strefy stumetrowej (100 m) ochrony jeziora Naterskiego,
- 8) obszaru przestrzeni publicznej.

Rozdział II

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszych ustaleń oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- 2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 19 niniejszych ustaleń,
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonijnej kolorystyki elewacji,
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej,
 - c) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi (blachą kortenowską, betonem architektonicznym),
 - d) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji,
- 5) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) zakaz stosowania podmurówki w ogrodzeniach,
 - c) nakaz stosowania prześwitu pomiędzy poziomem terenu, a dolną krawędzią ogrodzenia (min. 30 cm) umożliwiającego przemieszczanie się drobnej zwierzyny;
- 6) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,
- 7) dopuszcza się realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na jednym budynku,
- 8) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (uchwała Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko –Mazurskiego), na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i odstęstwa wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie

- środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska następować będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 19 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji sztyldów,
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami,
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnię działki – 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60

do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
- 4) w zakresie realizacji mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - wprowadza się zakaz stosowania elektrowni wiatrowych w granicach planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach planu zlokalizowane są czynne napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15 kV, dla których ustala się możliwość przebudowy (skablowania), oraz stacja transformatorowa 15/0,4 kV Naterki FWP O-0375,
 - b) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się pas terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej o szerokości 6,5 m mierząc od osi przewodów w obie strony,
 - c) w pasie terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej określone na podstawie właściwych przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych,
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główną sieć komunikacyjną w granicach planu stanowi projektowana droga publiczna oznaczona symbolem oznaczona symbolem KD.01 zlokalizowana w południowej części planu, prowadząca przez tereny leśne do drogi powiatowej 1475N (Sząbruk – Kudypy),
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne (gminne) i wewnętrzne,
- 3) budowane, przebudowywane, rozbudowywane i remontowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- a) realizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01,
- b) realizacja infrastruktury technicznej w drogach publicznych.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) realizacja obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji na terenie US.01.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
ML/Z.01	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni: 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, 2) zabudowę należy realizować w formie wolnostojących budynków rekreacyjnych w zieleni, 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 300 m ² , 5) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m, 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 55 stopni, dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, 7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem w odcieniach czerwieni, 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej 0,40, 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,10 do 0,70, 10) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 70 m ² , 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
US.01	Tereny sportu i rekreacji: 1) istniejąca substandardowa zabudowa do likwidacji, 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji realizowanych jako inwestycje celu publicznego, 3) nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych, 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m; 5) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, 0,01 do 0,10, 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, 7) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.
ZP.01 ZP.02	Tereny zieleni urządzonej: 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, 3) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, 4) obowiązuje zakaz naruszania skarpy nadjeziornej.
ZL.01 ZL.02 ZL.03	Tereny zieleni leśnej: 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.
KD.01	Tereny dróg publicznych:

	1) droga w klasie technicznej D – dojazdowa, przy czym jako tymczasowy sposób zagospodarowania dopuszcza się urządzenie drogi o nawierzchni gruntowej, 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
KDW.01	Tereny dróg wewnętrznych: 1) projektowana droga wewnętrzna, 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako inwestycje celi publicznego.
KDW.02	Tereny dróg wewnętrznych: 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako inwestycje celu publicznego.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Janusz Tkaczyk