RADA GMINY
GÓROWO IŁAWECKIE
ul. Kościuszki 17
11-220 Górowo Iławeckie
woj. warmińsko-mazurskie

UCHWAŁA NR XLIII/362/14
RADY GMINY GÓROWO IŁAWECKIE

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594; poz. 645; poz. 1318; z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951; poz. 1445; z 2013 r. poz. 21; poz. 405; poz. 1238; poz. 1446; z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) oraz Uchwały Nr VIII/66/11 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dn. 22 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały oraz po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Górowo Iławeckie uchwalonego Uchwałą Nr XXV/147/08 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 sierpnia 2008 roku Rada Gminy Górowo Iławeckie na wniosek Wójta Górowo Iławeckie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia podstawowe

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała, w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 0,23 ha.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na załączniku graficznym do tejże uchwały.

2) Załącznik nr 2 – rozpatrzenie przez Radę Gminy uwag wniesionych do projektu podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu.

3) Załącznik nr 3 – sposób realizacji zadań zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górowo Iławeckie, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/147/08 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 sierpnia 2008 roku.

§ 3. 1. **Wyjaśnienie określeń użytych w treści ustaleń planu.**

1) funkcja usługowa – należy przez to rozumieć usługi komercyjne związane z obsługą ludności, rzemiosło, usługi publiczne;

2) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci podziemne i napowietrzne: energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, w tym tranzytowe szerokopasmowe oraz urządzenia i budowle związane z ich funkcjonowaniem;

3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną niniejszym planem;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych wyznacza obszar dla lokalizacji budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do zjazdów, placów, pochylni oraz małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp;

5) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;

6) określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, to znaczy:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalną wysokość zabudowy,

c) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,

d) linie zabudowy i gabaryty budynku;

7) plan - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust.2 uchwały;

8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich obiektów kubaturowych mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;

9) poziom terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;

10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów i minimum 60% powierzchni terenu;

12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

13) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;

14) rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:2000;

15) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;

16) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

17) wysokości budynku (obiektu) – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;

18) usługach uciążliwych - rozumie się przez to taką działalność gospodarczą, dla której należy sporządzić raport oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale znajdują się we właściwych przepisach szczególnych.

§ 4. 1. **Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:**

1) Ustalenie przeznaczenia terenu.

2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4) Określenie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

5) Określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania.

6) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

7) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

8) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu nie występują:

1) obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej,

2) obszary wymagających przekształceń i rekultywacji,

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

4) tereny górnicze,

5) tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

6) tereny do przeprowadzenia procedury scalania i podziałów.

§ 5. Funkcje terenów dla obszaru objętego planem:

1) Teren przeznaczony zabudowę usługowo - mieszkaniową jednorodzinną – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U/MN.

2) Teren przeznaczony zabudowę usługową – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U.

3) Teren przeznaczony pod sieci infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.PT

4) Teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDW.

§ 6. Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu, załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały:

1) Skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;

2) Granice obszaru objętego planem;

3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;

4) Oznaczenie terenu, składające się z liczby i liter, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania;

5) Oznaczenia innych elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementów informacyjnych opisanych na rysunku w oznaczeniach.

§ 7. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Ochronie podlega układ dróg i ciągów pieszych otaczających teren.

2) Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

a) parametry zabudowy projektowanej w ramach ustalonej funkcji.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

1) Na obszarze objętym uchwałą znajduje się teren przyrodniczo cenny:

a) obszar NATURA 2000 PLB280015 Ostoja Warmińska Siedliskowa OSO Dyrektywa Ptasia zgodnie z przepisami odrębnymi bez geodezyjnego ustabilizowania granic zgodnie z przepisami odrębnymi bez geodezyjnego ustabilizowania granic;

2) Tereny położone w granicach, obszarów Natura 2000 pełnią funkcję terenów dostępu do wód publicznych.

3) Na terenie obszarów Natura 2000 obowiązują:

a) zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt dla których ochrony zostały wyznaczone obszary NATURA 2000;

b) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i przepisami odrębnymi;

c) plany zadań ochronnych i plany ochrony obszarów NATURA 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Ustala się zakaz sytuowania budowli i urządzeń, a także działań wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko czyli przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia

na środowisko został stwierdzony na podstawie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397) art. 63 ust. 1., a także zaliczanych do tzw. grupy trzeciej przedsięwzięć innych niż określone w rozporządzeniu art. 59 ust. 1 wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000, jeżeli:

a) przedsięwzięcia te mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru,

b) przedsięwzięcia nie wynikają z tej ochrony; oraz takich których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięć na obszar Natura 2000 został stwierdzony na podstawie art. 96 ust. 1.

5) Zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie może powodować zmiany organizacji ruchu oraz wprowadzać ograniczeń w korzystaniu przez Lasy Państwowe z drogi oznaczonej jako działka nr 202.

6) Budowa systemu infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania ustalonej uchwałą oczyszczalni ścieków winna obywać się z pominięciem gruntów leśnych.

7) Doprowadzenie sieci kanalizacji do oczyszczalni ze wsi Pieszkowo, Janikowo i Zielnica winno odbywać się z pominięciem gruntów zarządzanych przez Nadleśnictwo Górowo Iławeckie, a w przypadku braku takiej możliwości ograniczyć się do niezbędnego minimum.

8) Budowa oczyszczalni ścieków winna uwzględniać konieczność odbudowy sieci rowów do których będą odprowadzane oczyszczone ścieki.

9) Zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie może powodować zmiany organizacji ruchu oraz wprowadzać ograniczeń w korzystaniu przez Lasy Państwowe z dróg Kandyty – Lelkowo oraz Stega Mała - Dobrzynka.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego. Obszar planu nie znajduje się w żadnej strefie ochrony konserwatorskiej ani nie znajdują się na nim obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze planu nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. **Ustalenia dotyczące komunikacji.**

1) Ustala się, że obsługa komunikacji terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejącą drogę publiczną gminną klasy lokalnej, oznaczona poza rysunkiem planu symbolem KDD;

2) Dostęp do poszczególnych działek zapewnia droga wewnętrzna KDW, która jest opisana szerzej w §16 Komunikacja.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

a) dla usług - 3 miejsca na 50 m^2 powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na sklep;

b) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na mieszkanie.

§ 12. Obszar jest wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdują się na obszarze planu oraz poza obszarem planu bezpośrednio z nim sąsiadującymi.

1) Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

a) elektroenergetycznej – na obszarze opracowania zlokalizowana jest stacja transformatorowa 15/04 Stega Mała L-0665:

- przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy,
- budowa sieci energetycznych nastąpi po zapewnieniu tytułu prawnego w postaci służebności przesyłu lub stosownych decyzji administracyjnych,
- warunki techniczne przebudowy ewentualnej kolizji urządzeń elektroenergetycznych zostaną wydane po wystąpieniu do Energa – Operator SA w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszt przebudowy ponosi wykonawca wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu,
- przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznej będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowo niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych,

- w wydzielonych korytarzach technicznych i pasach ograniczonego zagospodarowania oraz wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi itp.;

b) wodociągowej,

c) infrastruktury komunikacyjnej, w tym światłowodów i sieci telefonicznej,

d) gazowniczej:

- Zasilnie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie możliwe w przypadku istnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej i uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenach objętych opracowaniem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
- W przypadku wybudowania sieci gazowej:
- Ewentualnej przebudowy kolizji odcinków sieci gazowej należy dokonywać kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci.
- Należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

2) Wskazana przebudowa istniejącej sieci znajdujących się na terenie, adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się ich modernizacje.

3) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym budowli i urządzeń z nimi związane dopuszczona jest na całym obszarze planu z zachowaniem przepisów odrębnych.

4) Teren opracowania znajduje się na obszarze węzła hydrograficznego. Rozwiązania przestrzenne i gospodarki wodno – ściekowej winny uwzględniać położenie na obszarze objętym szczególną ochroną jakości zasobów środowiska wodnego. Ustala się zatem zmniejszenie nieregularności odpływu wód realizowane będzie przez poprawę małej retencji (Wzniesienia Górowskie).

5) Ustala się konieczność realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w załączniku nr 3 do Obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Program opracowany na podstawie art. 43 ustawy Prawo Wodne. Na podstawie Aglomeracji Górowo Iławeckie (PLWM046), Rozporządzenie nr 55 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 15 stycznia 2005 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Górowo Iławeckie (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2005 r. Nr 178 poz. 1957), określa, że zadaniem gminy w zakresie usuwania oczyszczania ścieków jest realizacja systemów kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym KPOŚK; Obliguje się docelowe podłączenie wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowe z placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.) ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające. Wody opadowe pozostałe zagospodarować na terenie własnej działki.

7) W celu zapobiegania naturalnej retencji wodnej w zlewni, preferuje się nawierzchnie nieutwardzone nieograniczające odpływu wód.

8) Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własnej działki. Segregacja, wywóz oraz utylizacja odpadów następować będzie zgodnie z obowiązującym na terenie gminy.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe.

Przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. 1. **Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U/MN - przeznaczony pod funkcję zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obejmujący obszar o pow. 0,07 ha.**

1) W ramach zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

a) budynki usługowe,

b) budynki gospodarcze, w tym garaże,

c) parkingi,

– oraz funkcja uzupełniająca:

d) budynki mieszkaniowe nie przekraczającą 40% powierzchni zabudowy usługowo - mieszkaniowej,

e) małą architekturę (ławeczki, pergole, altany, fontanny, itp.),

2) podjazdy, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) lokalizację reklam na budynkach o max. powierzchni 1,0 x 2,0 m reklamujących usługi, siedzibę biura itd. znajdującego się na posesji.

4) Zakaz prowadzenia usług uciążliwych (§ 3.1. ust. 18)

2. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego** :

1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi, pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa;

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%, w tym zieleni wysokiej 10% w stosunku do całkowitej powierzchni działki;

3) Parkingi i place realizować z nawierzchni nieutwardzonych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Nie dotyczy.

5. **Zasady kształtowania parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Podstawowe parametry budynku mieszkaniowego:

a) wysokość – do dwóch kondygnacji naziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

b) poziomu posadzki parteru nie ustala się;

c) wysokość budynku do gzymsu – max. 7,0 m;

d) wysokość budynku do kalenicy – max. 10,5 m;

e) dach indywidualny dostosowany do architektury budynku;

2) Podstawowe parametry budynku gospodarczego:

a) wysokość – do jednej kondygnacji naziemnych oraz do jednej kondygnacji podziemnej;

b) poziomu posadzki parteru nie ustala się;

c) wysokość budynku do gzymsu – max. 5,0 m;

d) wysokość budynku do kalenicy – max. 7,0 m;

e) dach indywidualny dostosowany do architektury budynku;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 35 %.

4) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach max do 0,5.

7. **Dostępność komunikacyjna:**

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej KDW.

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§11.1, pkt 3) realizować w obrębie własnej działki.

8. **Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

1) Nie przewiduje się procedury scaleń i wtórnego podziału terenu;

2) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:

a) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się m;

b) minimalna powierzchnia działek - 700 m^2;

c) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70° - 90°.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – budowle wyższe niż 15,0 m npt.

10. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) Zaopatrzenie w wodę z własnej studni lub z komunalnej sieci wodociągowej;

3) Odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej zgodnie z obowiązującym KPOŚK;

4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie własnej działki;

5) Ogrzewanie we własnym zakresie wykorzystując ekologiczne źródła energii takie jak: prąd, gaz, energia słoneczna itp.;

6) Zaopatrzenie w gaz propan - butan z butli lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie własnej działki;

7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 14. 1. **Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U - przeznaczony pod funkcję zabudowy usługowej wolnostojącej obejmujący obszar o pow. 0,05 ha.**

1) W ramach zabudowy usługowej ustala się:

a) budynki usługowe,

b) budynki gospodarcze, w tym garaże,

c) parkingi,

– oraz dopuszcza się:

d) funkcję mieszkaniową realizowaną w budynkach głównych lub odrębnie nie przekraczającą 30% powierzchni zabudowy usługowej,

e) małą architekturę (ławeczki, pergole, altany, fontanny, itp.),

2) Podjazdy, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Lokalizację reklam na budynkach o max. powierzchni 1,0 x 2,0 m reklamujących usługi, siedzibę biura itd. znajdującego się na posesji.

4) Zakaz prowadzenia usług uciążliwych (§ 3.1. ust. 18)

2. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego** :

1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi, pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa;

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%, w tym zieleni wysokiej 10% w stosunku do całkowitej powierzchni działki;

3) Parkingi i place realizować z nawierzchni nieutwardzonych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Nie dotyczy.

5. **Zasady kształtowania parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Podstawowe parametry budynku mieszkaniowego:

a) wysokość – do dwóch kondygnacji naziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

b) poziomu posadzki parteru nie ustala się;

c) wysokość budynku do gzymsu – max. 7,0 m;

d) wysokość budynku do kalenicy – max. 10,5 m;

e) dach indywidualny dostosowany do architektury budynku;

2) Podstawowe parametry budynku gospodarczego:

a) wysokość – do jednej kondygnacji naziemnych oraz do jednej kondygnacji podziemnej;

b) poziomu posadzki parteru nie ustala się;

c) wysokość budynku do gzymsu – max. 5,0 m;

d) wysokość budynku do kalenicy – max. 7,0 m;

e) dach indywidualny dostosowany do architektury budynku;

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 35 %.

4) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach max do 0,5.

6. **Dostępność komunikacyjna:**

1) Bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej KDW.

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§11.1, pkt 3) realizować w obrębie własnej działki.

7. **Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

1) Nie przewiduje się procedury scaleń i wtórnego podziału terenu;

2) **Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:**

a) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się m;

b) minimalna powierzchnia działek - 700 m^2;

c) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70° - 90°.

8. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – budowle wyższe niż 15,0 m npt.

9. **Zasady obsługi inżynieryjnej:**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej:

a) obszarze opracowania zlokalizowana jest stacja transformatorowa 15/04 Stega Mała L-0665:

- przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy,
- budowa sieci energetycznych nastąpi po zapewnieniu tytułu prawnego w postaci służebności przesyłu lub stosownych decyzji administracyjnych,
- warunki techniczne przebudowy ewentualnej kolizji urządzeń elektroenergetycznych zostaną wydane po wystąpieniu do Energa – Operator SA w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszt przebudowy ponosi wykonawca wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu,
- przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznej będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowo niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych,

- w wydzielonych korytarzach technicznych i pasach ograniczonego zagospodarowania oraz wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi itp.;

2) Zaopatrzenie w wodę z własnej studni lub z komunalnej sieci wodociągowej;

3) Odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującym KPOŚK;

4) Wody opadowe i roztopowe z placów i nawierzchni utwardzonych ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające pozostałe wody opadowe zagospodarować na terenie własnej działki;

5) Ogrzewanie we własnym zakresie wykorzystując ekologiczne źródła energii takie jak: prąd, gaz, energia słoneczna itp.;

6) Zaopatrzenie w gaz propan – butan

- Zasilnie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie możliwe w przypadku istnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej i uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenach objętych opracowaniem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,

- W przypadku wybudowania sieci gazowej:

- Ewentualnej przebudowy kolizji odcinków sieci gazowej należy dokonywać kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci. Należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 15. 1. **Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.PT - przeznaczony pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej obejmujący obszar o pow. 0,02 ha.**

1) W ramach funkcji ustala się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) parkingi.

2) Dopuszcza się lokalizację reklam o max. powierzchni 1,0 x 2,0 m jeśli nie kolidują z ustaloną funkcją.

2. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego** :

1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa;

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%, w stosunku do całkowitej powierzchni działki;

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Nie dotyczy.

5. **Zasady kształtowania parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. **Dostępność komunikacyjna:** Bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej KDW.

7. **Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Nie dotyczy;

8. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – obiekty i urządzenia techniczne zgodnie z zapotrzebowaniem i przepisami szczególnymi.

9. **Zasady obsługi inżynieryjnej:** Zgodnie z zapotrzebowaniem i przepisami szczególnymi.

§ 16. Komunikacja.

1) **Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem KDW.**

2) W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w pkt 1:

a) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0 m, drogę zakończyć zawrotką.

b) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, w tym sieci, urządzeń i budowli związanych z ich funkcjonowaniem.

§ 17. Stawka % pobierana przez gminę na podstawie art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę wynoszącą 10 % pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w przypadku jej zbycia przed upływem 5 lat od chwili obowiązywania planu dla funkcji.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górowo Iławeckie.

§ 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Górowo Iławeckie.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

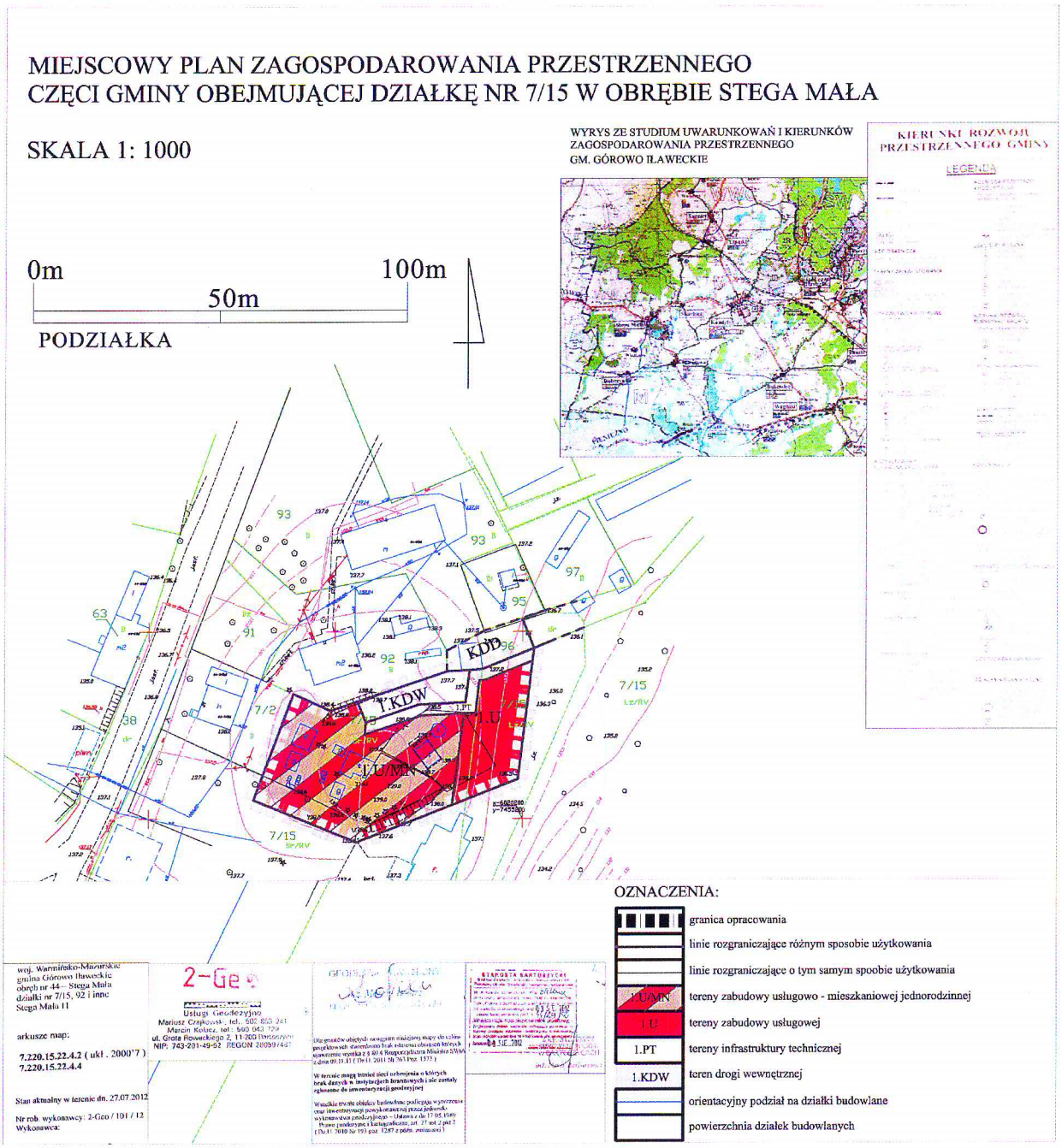
Danuta Szawara

RADA GMINY
GÓROWO IŁAWECKIE
ul. Kościuszki 17
11-220 Górowo Iławeckie
woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/362/14
Rady Gminy Górowo Iławeckie
z dnia 30 września 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘCI GMINY OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ NR 7/15 W OBRĘBIE STEGA MAŁA

SKALA 1: 1000



PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Danuta Szawara

RADA GMINY
GÓROWO IŁAWECKIE
ul. Kościuszki 17
11-220 Górowo Iławeckie
woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/362/14
Rady Gminy Górowo Iławeckie
z dnia 30 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PLANU

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu z agospodarowania przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała.

przebieg procedury

Projekt wyżej wymienionego mpzp, gminy Górowo Iławeckie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **30.05. 2014.** do **30.06. 2014 r.** możliwością zgłaszania uwag do dnia **14 lipca 2014 r.**

wynik procedury

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu, uwag nie wniesiono.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Danuta Szawara

RADA GMINY
GÓROWO IŁAWECKIE
ul. Kościuszki 17
11-220 Górowo Iławeckie
woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/362/14

Rady Gminy Górowo Iławeckie

z dnia 30 września 2014 r.

Dotyczy:

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Górowo Iławeckie oraz zasadach ich finansowania dla Uchwały Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t. j. Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami.

I. Wydatki inwestycyjne, związane z realizacją planu, zwłaszcza wydatki roczne przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej w ciągu 5 lat nie przekroczą prognozowanych z tego tytułu wpływów finansowych do budżetu gminy.

II. Prognozuje się, iż realizacja miejscowych planu winna wpłynąć na poprawę budżetu gminy.

Z uwagi jednak, iż w obecnej sytuacji rynkowej jest to kwota trudna do oszacowania (trudności przy określeniu ilości sprzedanych działek budowlanych) odstępuje się od jej oszacowania.

III. Uzasadnienie

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części gminy obejmującej działkę nr 7/15 w obrębie Stega Mała sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Dokumenty są dostępne w Urzędzie Gminy Górowo Iławeckie.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Danuta Szawara