

Uchwała Nr LXVIII/482/2023
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 27 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych położonych w obrębie Woryty, wieś Rentyny, 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych położonych w obrębie Woryty, wieś Rentyny, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXV/251/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Rentyny, obręb Woryty, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych położonych w obrębie Woryty, wieś Rentyny, gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz z danych przestrzennych planu, stanowiących odpowiednio Załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolem:
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - US – tereny usług rekreacji i sportu,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 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. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać odbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodną z ustaleniami niniejszego planu 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem przyłączy, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona 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. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) wymiarowania.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 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 §18;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej 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 – dopuszcza się połączenia wyżej wymienionych materiałów;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy w sprawie wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać

na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 18 niniejszej uchwały;
- 5) teren objęty planem znajduje się w sąsiedztwie lasu – należy zachować minimalną odległość od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 18 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 na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- 5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz niepowodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych;
- 6) w zakresie realizacji instalacji 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,
 - b) wprowadza się zakaz stosowania elektrowni wiatrowych w granicach planu;
- 7) 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;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne wysokiego napięcia,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV wyznaczono w odległościach 15 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania,
 - d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość realizacji sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi sąsiadująca ze wschodnią granicą planu droga gminna Nr 158105 N;
- 2) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
RM.01	Tereny zabudowy zagrodowej W zakresie przeznaczenia terenu ustala się realizację zabudowy zagrodowej w formie typowego warmińskiego siedliska rolniczego, polegającego na lokalizacji maksymalnie 4 budynków po obwodzie prostokątnego podwórza, przy czym budynek mieszkalny powinien być zlokalizowany od strony drogi dojazdowej. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele agroturystyczne. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 5) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 6) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny, w przypadku realizacji agroturystyki, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde dwa pokoje przeznaczone do wynajęcia; 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) zabudowę należy dostosować do naturalnej rzeźby terenu; 15) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
US.01	Tereny usług rekreacji i sportu 1) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury; 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych i usługowych; 3) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki: a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 4,0 m, b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie więcej niż

	50%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%; 4) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych; 5) zabudowę należy dostosować do naturalnej rzeźby terenu; 6) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń.
KDW.01	Tereny drogi wewnętrznej 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń.
WS.01 WS.02 WS.03	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejące stawy wędkarskie; 2) dopuszcza się lokalizację pomostów.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

/-/ Janusz Tkaczyk