

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
w miejscowości Siła, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) 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 położonych w miejscowości Siła, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XIX/150/2020 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Siła, obręb Sząbruk, Gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Siła, obręb Sząbruk, gmina Gietrzwałd”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - MLZ – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni,
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - ZL – tereny lasów,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KP – tereny parkingów publicznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
 - IT – tereny infrastruktury technicznej,
- 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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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;

10) szczegółowe zasady i warunki scalani 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 i 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. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) obiekcie budowlanym adaptowanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany istniejący do zachowania zrealizowany legalnie zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego, który może podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi 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 w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;

7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię odpowiadającą terenowi biologicznie czynnemu zdefiniowanemu w przepisach prawa budowlanego;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, a także nieprzekraczającej parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) granic administracyjnych gminy;

- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego;
- 6) obszaru strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) przeznaczenia terenów.

§ 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 § 23;
- 2) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy otaczającej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych i kolorystyki elewacji tradycyjnych,
 - b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,
 - c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających kamień, szkło, stal;
- 6) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² na jednej działce budowlanej,
 - b) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednym budynku – przy czym szyldy należy montować wyłącznie na ścianach budynków;
- 8) adaptuje się istniejące obiekty budowlane zlokalizowane w granicach planu;
- 9) 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) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące obszaru chronionego krajobrazu;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 23;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego.

§ 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 reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejące ukształtowanie terenu i istniejącą zieleń oraz określające parametry 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 przestrzenią publiczną są: tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US, tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem KP, tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolem Kpr;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam zostały określone w § 7;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 23.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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) obszary osuwania 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;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni,

d) powyższe parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy na terenach lasów oznaczonych symbolami od ZL.01 do ZL.07 dla których zasady zagospodarowania określono w § 23;

2) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia DN 125 dla której ustala się strefę kontrolowaną o szerokości wynoszącej 1,0 m (wyznaczoną w odległości 0,5 m od osi gazociągu w obie strony) zgodnie z przepisami odrębnymi na której występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia DN 40/25 dla której ustala się strefę kontrolowaną o szerokości wynoszącej 3,0 m (wyznaczoną w odległości 1,5 m od osi gazociągu w obie strony) zgodnie z przepisami odrębnymi na której występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów oraz w sąsiedztwie gazociągów obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolami od ZL.01 do ZL.07 na których obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

3) na terenach lasów oznaczonych symbolami od ZL.01 do ZL.07 dopuszcza się remont oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci 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,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

5) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;

6) 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;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu zlokalizowane są kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia Nn 0,4 kV wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) dla sieci gazowej średniego ciśnienia DN 125 ustala się strefę kontrolowaną o szerokości wynoszącej 1,0 m

(wyznaczoną w odległości 0,5 m od osi gazociągu w obie strony) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla sieci gazowej średniego ciśnienia DN 40/25 ustala się strefę kontrolowaną o szerokości wynoszącej 3,0 m (wyznaczoną w odległości 1,5 m od osi gazociągu w obie strony) zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów oraz w sąsiedztwie gazociągów obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

d) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie realizowane poprzez istniejącą drogę powiatową nr 1370N położoną od strony północnej poza planem;

2) obsługa komunikacyjna terenów elementarnych w granicach planu będzie realizowana z istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami KD oraz ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami Kpj;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD;

2) budowa ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem Kpr.

3) budowa obiektów oraz urządzeń sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem US.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się

inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
ML.01 ML.02 ML.03 ML.04 ML.05 ML.06	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane na terenach elementarnych ML.01, ML.02, ML.03, ML.04, ML.05; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) dopuszcza się zbliżenie budynku rekreacji indywidualnej do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; 5) część terenów elementarnych położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 6) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 9) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 10) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków rekreacji indywidualnej – 9,0 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 12) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 13) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 14) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 15) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 16) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 17) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu; 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.07	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 3) teren elementarny niemal w całości położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 4) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 8) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m; 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 10) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
MLZ.01	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) dopuszcza się zbliżenie budynku rekreacji indywidualnej do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 3) dopuszcza się lokalizację komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; 4) część terenu elementarnego położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 5) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²; 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 8) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

	9) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków rekreacji indywidualnej – 9,0 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 11) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25; 14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, w tym nie mniej niż 50% porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe, przy czym jako miejsce postojowe należy rozumieć również miejsca w garażu; 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.01 MN.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) dopuszcza się zbliżenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; 5) teren elementarny oznaczony symbolem MN.01 położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 6) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 8) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 9) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 9,0 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 11) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

	13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu; 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.03	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) dopuszcza się zbliżenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; 5) część terenu elementarnego położona jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 6) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 9) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 10) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 9,0 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 12) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 13) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 14) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 15) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 16) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 17) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym do sumy miejsc postojowych wlicza się również miejsca w garażu; 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

MNU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z usługami nieuciążliwymi realizowanych łącznie lub zamiennie; 2) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 3) dopuszcza się zbliżenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego do granic działek sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych; 4) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury; 5) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 7) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 8) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz usługowych – 9,0 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 10) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50; 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,50; 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż: a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.01	Tereny sportu i rekreacji Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji obejmująca obiekty i urządzenia służące do uprawiania sportu i rekreacji realizowana jako inwestycje celu publicznego. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanej jako inwestycje celu publicznego, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 3) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 4) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu -

	projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 5) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 7) odległości obiektów budowlanych od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej; 8) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m; 9) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni; 10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni lub szarości; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04 ZL.05 ZL.06 ZL.07	Tereny lasów 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach; 2) zakaz zabudowy – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; 3) zakaz grodzienia z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZL.05 i ZL.06.
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05	Tereny zieleni naturalnej 1) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym – dotychczasowym; 2) zakaz zabudowy – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; 3) zakaz grodzienia terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.05.
KD.01	Tereny dróg publicznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.
KD.02 KD.03	Tereny dróg publicznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.
KP.01	Tereny parkingów publicznych 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane; 2) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób

	niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych; 3) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingu; 4) teren elementarny położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, na którym obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03	Tereny ciągów pieszo-jezdnych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.
Kpr.01	Tereny ciągów pieszo-rowerowych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.
IT.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gietrzwałd

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr XIII/97/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność Skarbu Państwa, Gminy Gietrzwałd oraz prywatną i jest położony przy drodze powiatowej nr 1370N wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość wyposażenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej w niezbędne sieci. W zakresie komunikacji teren planu obsługiwany jest z istniejących dróg prywatnych oraz stanowiących własność gminną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy, czyli finansowanych z budżetu gminy.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.