

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd
w części obrębu Unieszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiany: z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w części obrębu Unieszewo”, zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/328/2013 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Unieszewo.

§ 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 gminy Gietrzwałd w części obrębu Unieszewo”,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 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:
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - Upk – tereny publicznych plaż stanowiące dostęp do wód publicznych,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- TI – 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;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

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. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) 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;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

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

6) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;

7) 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 pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie i nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi.

§ 6.1. 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) obszaru stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę optymalnego podziału na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad i warunków podziału zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

2) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, mogący podlegać zmianom pod warunkiem zachowania zasad i warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. 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 § 8 niniejszych ustaleń;

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

3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-

handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

8) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

b) na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego oznaczonej na rysunku planu ogrodzenia należy realizować równocześnie z zabudową lub po jej zakończeniu;

9) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, a jako uzupełnienie kamień, szkło;

10) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam – tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

11) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU dopuszcza się lokalizację szyldu o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na budynku.

2. 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 znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 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 § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny publicznych plaż stanowiące dostęp do wód publicznych oznaczone symbolem Upk, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW oraz tereny ciągów pieszo-jezdnymi i pieszo-rowerowych oznaczone odpowiednio symbolami Kpj i Kpr;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. 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) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;

2) tereny górnicze – nie występują;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) dopuszcza się realizację instalacji 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;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) w granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oznaczona do przebudowy (skablowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania (technologiczną) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii;
 - c) w strefie ograniczonego zagospodarowania (technologicznej) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz składowania różnego rodzaju materiałów;
 - d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV strefa ograniczonego zagospodarowania (technologiczna) przestaje obowiązywać;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych;

12) 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.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogę łączącą obszar planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi przebiegająca z zachodu na wschód droga gminna nr 158104N oznaczona symbolem KD;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu będzie realizowana z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz ciągów pieszo-jezdných 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) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja drogi gminnej nr 158104N – drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) realizacja drogi gminnej nr 158104N – drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.

11. 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.

§ 8. 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
MU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleni. 1) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego

Krajobrazu Doliny Pasłęki;

2) w oznaczonej na rysunku planu stu metrowej strefie ochronnej jeziora Wulpińskiego obowiązuje zakaz realizacji przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia uzupełniającego oraz miejsc do parkowania z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

3) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony drogi KD – 6,0 m;

6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynków przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarni;

9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;

10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;

11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,40;

12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe plus 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usług;

14) dojazd do działek należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD;

15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

MU.02
MU.03

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowana łącznie lub zamiennie.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń.

1) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.03 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;

	2) w oznaczonej na rysunku planu stu metrowej strefie ochronnej jeziora Wulpińskiego obowiązuje zakaz realizacji przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia uzupełniającego oraz miejsc do parkowania z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego; 3) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia; 5) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1100 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony dróg KD i KDW – 6,0 m, od strony ciągów pieszo-jezdných Kpj – 4,0 m; 7) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 8) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynków przeznaczenia podstawowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarni; 10) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,45; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe plus 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usług; 15) dojazd do działek należy realizować z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kpj; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.01 ML.05	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

	3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony drogi KDW – 6,0 m, od strony ciągów pieszo-jezdných Kpj – 4,0 m; 5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku rekreacji indywidualnej nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,25; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 13) dojazd do działek należy realizować z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kpj; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.02	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1300 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony drogi KDW – 6,0 m, od strony ciągów pieszo-jezdných Kpj i ciągu pieszo-rowerowego Kpr – 4,0 m;

	6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku rekreacji indywidualnej nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,17; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,28; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 14) dojazd do działek należy realizować z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami Kpj; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.03 ML.04 ML.06	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia na terenie elementarnym oznaczonym symbolem ML.04; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony drogi KDW – 6,0 m, od strony ciągów pieszo-jezdných Kpj i ciągu pieszo-rowerowego Kpr – 4,0 m, od strony lasu (terenu ZL.02) – 12,0 m; 6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku rekreacji indywidualnej nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu

	istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,18; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,29; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 14) dojazd do działek należy realizować z ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolami Kpj; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 16) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML.03 i ML.04 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
ML.07	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2200 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony drogi KDW – 6,0 m, od strony ciągu pieszo-jezdnego Kpj – 4,0 m, od strony lasu (położonego poza planem) – 12,0 m; 5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku rekreacji indywidualnej nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy głównej: dla

	budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,13; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,03 do 0,23; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 13) dojazd do działek należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
ML.08	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1600 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: od strony drogi KDW – 6,0 m, od strony ciągu pieszo-jezdnego Kpj i ciągu pieszo-rowerowego Kpr – 4,0 m, od strony lasu (terenu ZL.03 i terenu położonego poza planem) – 12,0 m; 5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku rekreacji indywidualnej nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomemu parteru do kalenicy głównej: dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn;

	8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,14; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,24; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 13) dojazd do działek należy realizować z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
Upk.01	Tereny publicznych plaż stanowiące dostęp do wód publicznych Tereny przestrzeni publicznych plaż o nawierzchni naturalnej – trawiastej lub piaszczystej. 1) teren elementarny zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia; 3) zakaz grodzenia; 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz lokalizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 5) ścieżki rowerowe i ciągi piesze należy realizować jako przepuszczalne.
ZP.01	Tereny zieleni urządzonej 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji z wyłączeniem obiektów kubaturowych; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
ZN.01 ZN.02 ZN.03	Tereny zieleni naturalnej 1) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZN.01 i ZN.02 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 2) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym (dotychczasowym);

	3) zakaz grodzenia terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZN.01 i ZN.02; 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz lokalizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 5) ścieżki rowerowe i ciągi piesze należy realizować jako przepuszczalne.
ZL.01 ZL.02	Tereny zieleni leśnej 1) teren elementarny oznaczony symbolem ZL.01 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 2) zakaz zabudowy; 3) zakaz grodzenia terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZL.01; 4) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.
KD.01	Tereny dróg publicznych 1) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 2) docelowo drogę należy wykonać w klasie technicznej L (lokalnej); 3) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m; 4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KDW.01	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08	Tereny ciągów pieszo-jezdnych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Kpr.01	Tereny ciągów pieszo-rowerowych 1) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego, na której obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze stu metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
Tl.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad Jeziorem Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd” uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/97 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 20 marca 1997 roku w granicach niniejszego planu.

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gietrzwałd

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

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

Przedmiotowy plan stanowi zmiany i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad Jeziorem Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd” uchwalonym dnia 20 marca 1997 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory na cele rolne z dopuszczeniem lokalizacji siedliska do obsługi terenów rolnych.

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 terenu elementarnego, 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.

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:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr IX/65/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd.

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

Teren objęty planem stanowi własność prywatną oraz własność Gminy Gietrzwałd i jest położony przy drodze gminnej wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z istniejących dróg gminnych (publicznej i wewnętrznej).

W granicach planu przewiduje się jedno zadanie własne gminy w postaci realizacji istniejącej drogi gminnej nr 158104N – drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem KD.

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, itp.