

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gronity,
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gronity, gmina Gietrzwałd* zwany dalej planem, stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gronity” uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/330/2006 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 25 maja 2006 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/388/2018 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gronity, 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 części obrębu Gronity, gmina Gietrzwałd*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolem:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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. Ileć 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) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m - ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w stosunku do obiektów adaptowanych możliwa jest przebudowa i nadbudowa niezależnie od przebiegu wyznaczonej na rysunku planu linii, rozbudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi w planie

liniami zabudowy;

4) wysokości zabudowy – mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do jego kalenicy, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. 1. 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.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) nazwa ulicy przyległej do granic planu,
- 2) wymiarowanie.

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 terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów 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 połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi;

4) w zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

5) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów o powierzchni do 2 m².

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

7) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;

8) 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 objęty planem znajduje się w sąsiedztwie lasu – należy zachować minimalną odległość od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na całym terenie obowiązuje 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 zawartych w § 18 niniejszej uchwały;

4) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

§ 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 § 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 900 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obszar objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie Uchwały nr XX/472/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. zmieniająca uchwałę nr III/73/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztyn oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Olsztyn, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dla przebudowywanych, rozbudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w granicach planu nie występuje sieć gazowa,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) 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 ul. Na Skraju, mająca połączenie z drogą gminną – ul. Naterską;
- 2) 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: budowa, przebudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

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	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MN.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 1) obiekty towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy, infrastruktura techniczna, mała architektura, parking; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²; 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn o innej geometrii zadaszenia niż połacie główne oraz dopuszcza się stosowanie okien połaciowych; 6) kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnej cegły; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 8) intensywność zabudowy: od 0,20 do 0,60; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60% 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 15%.

§ 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

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych uchwałą nr XXXIX/388/2018 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gronity, gmina Gietrzwałd. Plan obejmuje tereny położone przy ul. Na Skraju w Gronitach. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gronity” uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/330/2006 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 25 maja 2006 roku i wprowadza możliwość zbliżenia zabudowy do ul. Jarzębinowy Gaj. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach 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 zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, 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 nowej 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 XIII/97/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Teren objęty planem położony bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto w przyległej ulicy znajdują się sieci: telekomunikacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią ul. Na Skraju, która łączy się z ul. Naterską (droga publiczna gminna).

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

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.