

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XII/88/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych położonych w południowej części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UP – tereny zabudowy usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej, baz, składów i magazynów,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 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 żaden element budynku;
- 4) usługach nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową i produkcyjną

niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

5) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od istniejącego 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,
- 5) nasadzeń szpalerowych stanowiących element kompozycji krajobrazowej,
- 6) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,
- 7) linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do przebudowy,
- 8) wymiarowania w zakresie podanych odległości,
- 9) obszar 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego;

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) grunty rolne klas I-III.

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 dla terenów elementarnych;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki zdecydowanie odcinającej się od otoczenia,
- b) nakaz stosowania pokryć elewacji w odcieniach: złamanej bieli, szarości i grafitu, przy czym dopuszcza się zastosowanie akcentów w innych kolorach,

4) w zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) w zakresie zasad kształtowania zieleni ustala się:

- a) nakaz wprowadzenia wysokich nasadzeń szpalerowych stanowiących element kompozycji krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- b) zachowanie i ochronę zieleni naturalnej na terenie oznaczonym symbolem ZP.01,
- c) realizację zieleni urządzonej w ramach powierzchni terenu biologicznie czynnego;

6) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się

- a) dopuszcza się lokalizację 2 wolnostojących nośników reklamowych od strony drogi powiatowej,
- b) zakaz umieszczania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
- c) zakaz stosowania nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym,
- d) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych na elewacjach budynków, w tym reklam przestrzennych, o powierzchni do 10 m² na jednej elewacji;

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

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy lokalne dotyczące obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w granicach planu obowiązuje:

- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych,
- b) nakaz dostosowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu do istniejącej rzeźby terenu,
- c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

3) na rysunku planu wyznaczono obszar szerokości 100 m, od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub magazynowanie odpadów w eksponowanym miejscu;

8) w granicach planu wyznacza się tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych - granice strefy ochronnej stanowią linie rozgraniczające tereny elementarne.

§ 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, zasad kształtowania zieleni, 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 § 19 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 wyznacza się terenów 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;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczynanych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 5000 m²,
 - b) minimalną szerokości frontu działki – 30 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. Tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się .

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych o mocy do 3 MW montowanych na dachach budynków, oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności wyposażenie w zewnętrzny hydrant przeciwpożarowy;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w obszarze objętym planem znajduje się czynna linia napowietrzna niskiego napięcia 0,4 kV ,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii niskiego napięcia i budowę nowych linii elektroenergetycznych,
 - c) dla przebudowywanych, rozbudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji 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:
 - a) podłączenie do sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu występuje gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,4 MPa i średnicy DN 125 wybudowany w 1999r. oraz gazociąg średniego ciśnienia o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa i średnicy DN 32/180 wybudowany w latach 2009/2012,
 - c) dla gazociągów średniego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną w odległości od osi gazociągu wynikającej z przepisów odrębnych,
- 10) 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zapewnia istniejąca droga powiatowa w klasie technicznej Z (ul. Szkolna), biegnąca wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu;
- 2) zjazdy na teren inwestycji należy realizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 3) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 4) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w wyznaczonym pasie technicznym oznaczonym symbolem Ti.01;
- 2) realizacja drogi dojazdowej w wyznaczonym pasie technicznym oznaczonym symbolem Ti.01 oraz ścieżki pieszej i rowerowej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
--	--

UP.01	Tereny zabudowy usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej, baz, składów i magazynów Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe i produkcja nieuciążliwa, bazy, składy i magazyny. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację centrów dystrybucyjnych i administracyjnych; 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako celowo komponowane, spójne założenie, ze szczególnym zachowaniem ekspozycji od strony drogi krajowej (od strony północno-wschodniej); 3) na całym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru – granice stref ochronnych nie mogą wykraczać poza granice terenu elementarnego; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek na cele związane z infrastrukturą techniczną i komunikacją; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 24,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 10,0m; 7) geometria dachów: dachy płaskie; 8) kolorystyka pokrycia dachu: nie ustala się; 9) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszych ustaleń; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65; 11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,5; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%; 13) ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni w postaci wysokich nasadzeń szpalerowych wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – nasadzenia powinny mieć charakter celowo komponowanej zieleni wysokich gatunków iglastych (np. świerk) i rodzimych gatunków liściasty (np. lipa, klon, grab i dąb); 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione; 15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 16) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia wskazane do przebudowy - obowiązują zasady określone w § 15 pkt 8 niniejszej uchwały; 17) w granicach terenów elementarnych przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których obowiązują zasady określone w § 15 pkt 9 niniejszej uchwały; 18) część terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w obszarze 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego - obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały; 19) cały teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 niniejszych ustaleń.
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej oraz sieci projektowane zgodnie z § 15; 2) dopuszcza się realizację drogi dojazdowej oraz zjazdów z drogi powiatowej na teren oznaczony symbolem UP.01; 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych; 4) część terenu elementarnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w obszarze 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego - obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały; 5) cały teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 niniejszych ustaleń.

ZP.01. ZP.02	Tereny zieleni urządzonej 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) tereny należy zagospodarować zielenią wysoką - nasadzenia powinny mieć charakter celowo komponowanej zieleni wysokich gatunków iglastych (np. świerk) i rodzimych gatunków liściasty (np. lipa, klon, grab i dąb); 3) teren elementarny ZP.01, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowany jest w obszarze 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego - obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały; 4) cały teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 niniejszych ustaleń.
---------------------	--

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 13%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 22. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

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

Plan obejmuje tereny położone pomiędzy miejscowością Gietrzwałd a wsią Łajsy, zlokalizowane przy ul. Szkolnej (droga powiatowa) w odległości ok. 500 m od Gietrzwałdu. W wyniku uchwalenia planu wprowadza się możliwość lokalizacji zabudowy usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej, baz, składów i magazynów. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach planu zawarto regulacje dotyczące między innymi gabarytów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy, w tym: sposób posadowienia budynków i wysokość zabudowy, geometrię dachów, sposób kształtowania i kolorystkę elewacji oraz zasady lokalizacji reklam.

Wymagania dotyczące ochrony przyrody zostały podporządkowane przepisom odrębnym w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w tym zakazom, nakazom i odstępstwom od zakazów wynikającym ze stosownych uchwał. W §8 ustaleń planu, zgodnie z zasadami legislacji wskazano wyżej wymienione przepisy jako podstawowe w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym między innymi: lokalizacji obiektów budowlanych, ukształtowania terenu, ochrony zadrzewień i zbiorników wodnych. Na rysunku planu wskazano dodatkowo obszary położone w 100-metrowej odległości od naturalnych zbiorników wodnych, w których obowiązują dodatkowe ograniczenia.

W zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi i ich mienia zawarto stosowne ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także odpowiednie ograniczenia dotyczące możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

W trakcie procedury sporządzania planu dużą wagę przyłożono do kwestii ochrony i kształtowania krajobrazu. W tym celu rozważano różne lokalizacje na terenie gminy Gietrzwałd. Na podstawie sporządzonych wizualizacji przeprowadzono dwie dyskusje publiczne, podczas których zainteresowane osoby mogły zgłaszać swoje uwagi. Analizy krajobrazowe sporządzone dla różnych lokalizacji pozwoliły na wybór optymalnego wariantu. Dodatkowo w ustaleniach planu wprowadzono nakaz nasadzeń szpalerowych wzdłuż najbardziej eksponowanych granic terenu.

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:

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr XIII/97/2019 z dnia 21 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwalonego w dniu 15 grudnia 2020 r. (Uchwała Nr XXIX/209/2020).

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

Teren objęty planem zlokalizowany jest bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym między innymi: gazową, telekomunikacyjną, wodociągową, elektroenergetyczną i kanalizacji sanitarnej. W zakresie komunikacji podstawowy układ stanowi droga powiatowa.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowane przez Gminę ze środków publicznych, w tym: realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w wyznaczonym pasie technicznym oznaczonym symbolem Ti.01 oraz realizację drogi dojazdowej w wyznaczonym pasie technicznym oznaczonym symbolem Ti.01.

Teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, itp.