

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Unieszewo nad jeziorem Wulpińskim, 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 z późn. 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 z późn. 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 części obrębu Unieszewo nad jeziorem Wulpińskim, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem, stanowiący częściową zmianę „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd ” uchwalonego Uchwałą Nr XV/139/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 grudnia 2011 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XVI/129/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały, zatytułowanych: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Unieszewo nad jeziorem Wulpińskim, gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz z danych przestrzennych planu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolem:
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - Ti – tereny infrastruktury technicznej;
- 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. Ilekroć 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 wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

4) innym obiekcie hotelowym – należy przez to rozumieć obiekt noclegowy, podzielony na pokoje, podlegający jednemu zarządowi, spełniający zadania hotelu, motelu lub pensjonatu, któremu nie została nadana kategoria;

5) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. 1. Rysunki planu obowiązują 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) fragmentu pasa szerokości 100m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego;
- 6) wymiarowania;
- 7) kapliczki przydrożnej o cennych wartościach kulturowych .

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) jezioro Wulpińskie.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 oraz zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18;

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

- a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramiczne, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;

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

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

6) w granicach planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) na rysunku planu pokazano fragment pasa szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

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

4) 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;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 18 niniejszej uchwały;

6) 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:

- 1) w granicach planu zlokalizowana jest kapliczka przydrożna o cennych wartościach kulturowych,
- 2) w odniesieniu do kapliczki należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 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 należy:
 - a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 1800 m²,
 - b) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,
 - d) dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- 5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych;
- 6) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków, oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość realizacji sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 12) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
 14) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z okolicznymi terenami stanowi sąsiadująca od południa droga gminna publiczna;
 2) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UT.01	Tereny zabudowy usług turystycznych W zakresie przeznaczenia ustala się możliwość realizacji zabudowy z bazą noclegową i gastronomiczną tj. pensjonatu lub innego obiektu hotelowego w formie maksymalnie 1 budynku na działce budowlanej. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m²; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) wszystkie budynki w granicach terenu elementarnego powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia, kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 6) kierunek kalenicy budynków – w przybliżeniu prostopadły z tolerancją +/-10 stopni względem drogi gminnej przebiegającej od strony południowej; 7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 9) maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe; 10) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu; 11) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;

	12) maksymalna szerokość elewacji od strony drogi gminnej: 12,0m; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 14) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; 15) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 16) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 17) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 18) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 19) dopuszcza się lokalizację wiat drewnianych; 20) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; 21) nie dopuszcza się lokalizacji kempingów i pól biwakowych; 22) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT.02	Tereny zabudowy usług turystycznych W zakresie przeznaczenia ustala się możliwość realizacji zabudowy z bazą noclegową i gastronomiczną tj. hotelu, pensjonatu lub innego obiektu hotelowego w formie maksymalnie 1 budynku na działce budowlanej. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) wszystkie budynki w granicach terenu elementarnego powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia, kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 6) kierunek kalenicy budynków – w przybliżeniu prostopadły z tolerancją +/-10 stopni względem drogi gminnej przebiegającej od strony południowej; 7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 9) maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe; 10) wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji – nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu; 11) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 12) maksymalna szerokość elewacji od strony drogi gminnej: 14,0m; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 14) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; 15) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 16) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień śródpolnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 17) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 18) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 19) dopuszcza się lokalizację wiat drewnianych; 20) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; 21) nie dopuszcza się lokalizacji kempingów i pól biwakowych; 22) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

US.01	Tereny sportu i rekreacji W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: kempingu i maksymalnie 3 budynków administracyjno-socjalnych niezbędnych do funkcjonowania kempingu, urządzeń rekreacji i sportu oraz obiektów małej architektury. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²; 2) w granicach terenu znajduje się kapliczka przydrożna o cennych wartościach kulturowych, względem której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały – lokalizacja zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 6) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 8) maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; 9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 13) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących na terenie zadrzewień przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest we fragmencie pasa szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wulpińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe na kempingu; 16) dopuszcza się lokalizację wiat drewnianych; 17) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń; 18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej 1) teren istniejącej przepompowni ścieków; 2) adaptuje się istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń; 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0m; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy

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 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XVI/129/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd. Plan obejmuje tereny zieleni urządzonej (przeznaczenie w obowiązującym planie). Opracowanie ma na celu zmianę przeznaczenia z zieleni urządzonej na usługi turystyczne oraz sportowo-rekreacyjne. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd – tereny UTR (usług turystyki i rekreacji indywidualnej). 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 Uchwałą 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 wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną, którą stanowią sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi znajdująca się poza granicami planu (przylegająca od południa) droga publiczna gminna prowadząca do wsi Unieszewo.

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.