

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad rozlewiskiem w obrębie Unieszewo, 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 2021r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 559) 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 terenów położonych nad rozlewiskiem w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd*, zwany dalej planem, stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalno-usługowych i rekreacyjnych w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/349/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 7 września 2006 r.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/168/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Unieszewo, objętych planem przyjętym uchwałą Nr XXXVI/349/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 7 września 2006 r.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: *Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad rozlewiskiem w obrębie Unieszewo, 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, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - ZP/MN – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - Kpj – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
 - 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 linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) wysokość zabudowy – dla budynków mierzona do górnego poziomu 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 ustaleń planu:

- 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) wymiarowanie;
- 6) pas szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego;
- 7) istniejące zadrzewienia śródpolne podlegające ochronie.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad 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 §19 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się:
 - a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
 - b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej,
 - c) elewacje z tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
 - d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym warmińskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się ścian z okraglaków),
 - e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach, przy czym dopuszcza się zastosowanie materiałów nowoczesnych;
- 3) w zakresie pokrycia dachów ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
 - a) stosowanie materiałów nowoczesnych o zbliżonej kolorystyce,
 - b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż

- 1/3 jego powierzchni,
- c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
- 4) w zakresie detali architektonicznych ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się:
- a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
 - b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
 - c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
 - d) schody wejściowe z kamienia,
 - e) zdobione werandy i ganki;
- 5) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:
- a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - c) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (np. grab, buk, wiąz);
- 6) w zakresie reklam i szyldów ustala się:
- a) dopuszcza się realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednym budynku - szyldy należy umieszczać na elewacji;
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym oraz ekranów świetlnych;
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz nośników reklamowych umieszczonych na ogrodzeniach;
- 7) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody i przepisy szczegółowe w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki obowiązuje w szczególności:
 - a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno – błotnych;
 - b) obszar pasa szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
 - c) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną i łowiecką;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, 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 Doliny Pasłęki;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszej uchwały;

§ 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 § 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:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7. oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 19.

§ 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) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) 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 wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien się zawierać w przedziale 90° +/- 40.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 19 ustaleń szczegółowych;
- 4) 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;

- 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, 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) 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 zaopatrzenie w gaz 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 wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 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) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi istniejąca droga gminna dojazdowa oznaczona symbolem KDD.01;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu będzie realizowana z istniejących i projektowanych dróg publicznych KD, wewnętrznych KDW i ciągów pieszo – jezdnych Kpj;
- 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego:

- a) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- b) na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

§ 19. 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 MN.02 MN.03 MN.04 MN.05 MN.06 MN.08 MN.09 MN.10 MN.11 MN.12 MN.13	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny i nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach na potrzeby sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 9,0 m, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,20; 9) intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40; 10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 12) dla terenów elementarnych MN.03, MN.04, MN.06, MN.13 ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 13) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.07	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny i nie więcej niż jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach na potrzeby sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

	5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 9,0 m, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,20; 9) intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40; 10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%; 12) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP/MN.01 ZP/MN.02	Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach na potrzeby sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) poziom posadowienia parteru budynku – nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 9,0 m, jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,15; 9) intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40; 10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 12) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.06 ZP.07 ZP.08	Tereny zieleni urządzonej 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; 2) dopuszcza się możliwość powiązania przestrzennego terenów zieleni z sąsiednimi terenami przeznaczonym pod zabudowę; 3) obowiązuje zakaz grodzenia; 4) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno - wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi. 6) w granicach terenu elementarnego ZP.01, ZP.07 ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; 7) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny elementarne ZP.01, ZP.02, ZP.03, ZP.04, ZP.06, ZP.07 położone są we fragmencie pasa szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.;
ZP.05	Tereny zieleni urządzonej 1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, małych boisk, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i obiektów małej architektury; 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 5,0 m; 4) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) należy zachować istniejącą zielen; 3) ustala się ochronę występujących w granicach terenu obszarów wodno – błotnych; 4) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest we fragmencie pasa szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.;
WS.01 WS.02 WS.03	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) dopuszcza się lokalizację pomostów o długości nie większej niż 10,0 m.
KDD.01	Tereny dróg publicznych dojazdowych 1) droga w klasie technicznej D (dojazdowa); 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

KDW.06	
Kpj.01	Tereny ciągów pieszo-jezdnych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Ti.01 Ti.02 Ti.03	Tereny infrastruktury technicznej 1) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych : 12,0 m; 3) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

Rozdział III

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 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giętrząwałd.

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

Przewodniczący Rady

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 2022r. poz. 503).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXII/168/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Unieszewo, objętych planem przyjętym uchwałą Nr XXXVI/349/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 7 września 2006 r. Stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalno-usługowych i rekreacyjnych w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/349/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 7 września 2006 r. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obrębie Unieszewo nad rozlewiskiem w kierunku Pęglit. Stanowi niezabudowany i niezagospodarowany grunt rolny. Wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami gminy i jego mieszkańców. Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

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 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr XIII/103/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd.

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

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Zlokalizowane są w znacznej odległości od zabudowy wsi Unieszewo, nad rozlewiskiem. Teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. W zakresie

komunikacji główny trzon stanowi droga gminna oznaczona symbolem KDD.01.

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, jak również przyczyni się do poprawy układu komunikacyjnego i jakości korzystania z plaży gminnej.