

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIETRZWAŁD
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Naterki, Gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40, zmiana poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747 z 2022 r. oraz zmiana poz. 553 z 2023 r.) oraz uchwały Nr LI/364/2022 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Naterki, Gmina Gietrzwałd, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, przyjętego uchwałą Nr XXIX/209/2020 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 grudnia 2020 r., zmienionego uchwałą Nr XXXII/233/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 lutego 2021 r., Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Naterki, Gmina Gietrzwałd, zgodnie z Uchwałą Nr LI/364/2022 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 sierpnia 2022 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu,
 - e) wymiarowanie,
 - f) przeznaczenie terenu: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywa się w całości z granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

- 3) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: ogrodów zimowych, wiatrolapów, zadaszeń tarasów i balkonów, wiat;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połąci dachu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, klatek schodowych, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, na odległość większą niż 1,5 m;
- 5) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, wykonaną na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol klasy przeznaczenia terenu oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomym gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 1,41 ha.

§ 7. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MNW i 2MNW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) przez teren 1MNW przebiega rów melioracyjny, dla którego:
 - a) należy zachować drożność,
 - b) pod dojazdami wykonać przepusty,
 - c) dopuszcza się jego przebudowę (zmianę przebiegu) wyłącznie w przypadku wykonania przebudowy systemu melioracji w sposób zapewniający odprowadzenie wód z terenu objętego planem;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 4) dla terenów MNW należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) możliwość realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 2) nakaz zastosowania dla elewacji budynków materiałów naturalnych i tradycyjnych: cegła, kamień, tynki i drewno;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej;

- a) minimalną – 0,1,
- b) maksymalną – 0,6;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 50%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - d) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumiczny, w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość budynku nie przekraczająca 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - d) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną, blacho-dachówką lub gontem bitumiczny, w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – minimum 1000 m².

8. W zakresie 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania;

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) w pasie technologicznym o szerokości 14,0 m (co równe jest odległości 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie skablowania, zmiany przebiegu (przebudowy) lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektu budowlanego (w szczególności budynku) należy wziąć pod uwagę szczególne warunki gruntowe, tj. płytkie zaleganie wód gruntowych;
- 4) w granicach terenów o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych (zgodnie z oznaczeniami graficznymi o charakterze informacyjnym) na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno-geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną dla terenu:

- a) 1MNW – z drogi wewnętrznej (ul. Andromedy) i drogi wewnętrznej przylegającej do wschodniej granicy terenu,
 - b) 2MNW – z drogi wewnętrznej przylegającej do północnej granicy terenu;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
 - 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
 - 5) zaopatrzenie w wodę – nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm;
 - 6) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 60 mm;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu z zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV) i istniejącą siecią SN (średniego napięcia – 15kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing$ 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią wewnętrzną.
12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr XXX/314/2009 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Naterki, gmina Gietrzwałd;

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

§ 12. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gietrzwałd.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Janusz Tkaczyk

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: maj 2023 r.