

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
we wschodniej części obrębu 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 położonych we wschodniej części obrębu Unieszewo, gmina Gietrzwałd” - stanowiący w części zmianę „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w otoczeniu jeziora Wulpińskiego (obręb geodezyjny Unieszewo)”.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XLI/416/2014 z dnia 11 marca 2014 r. Rady Gminy Gietrzwałd w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Unieszewo.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem,
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wschodniej części obrębu 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 stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - R – tereny rolnicze,
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – lasy,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalani i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

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. Ilekcioć 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, przy czym w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury,

4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

5) „teren elementarny” – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

6) „tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu” – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu,

7) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynku określony w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału,

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

5) oznaczeń stumetrowej strefy ochronnej rzeki Giłwy i innych zbiorników wodnych,

6) oznaczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

7) oznaczeń pasa ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

8) oznaczeń gazociągu średniego ciśnienia Dn 63mm,

9) oznaczeń strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia Dn 63mm,

10) oznaczeń gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej,

11) oznaczeń terenów o złożonych warunkach gruntowych,

12) oznaczeń terenów o skomplikowanych warunkach gruntowych,

13) oznaczeń lokalizacji punktów widokowych,

14) przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń,

2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

3) w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

4) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

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

6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

8) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

9) w zakresie elewacji obiektów budowlanych ustala się:

- a) dla elewacji tynkowanych wprowadza się nakaz stosowania barw w odcieniach bieli lub beżu,
- b) dopuszcza się stosowania na elewacjach takich materiałów jak: drewno w kolorach naturalnych, kamień lub okładziny kamienne, cegła lub okładzin imitujących cegłę w odcieniach czerwieni lub brązu oraz przeszklenia,
- c) nie dopuszcza się stosowania sidingu,

10) ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalne powierzchnie działek budowlanych zostały określone w § 8 niniejszych ustaleń,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach przeznaczonych na cele komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

11) w granicach planu zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów,

2) zasady lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:

- a) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych,

4) w zakresie odległości zabudowy od lasu obowiązują przepisy odrębne,

5) w zakresie złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych obowiązują przepisy dotyczące geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,

6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 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 § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują,
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

7. 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 i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 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 odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) teren objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr III/73/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztyn oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Olsztyn, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnych oraz utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać na zasadach określonych w przepisach dotyczących prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów należy odprowadzać w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 8) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - b) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii,
 - c) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) w zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia Dn 63 mm,
 - c) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dla istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu,
 - e) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych,
- 11) 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,

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) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez projektowane drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych przebiegającym poza granicami planu,

2) ustala się dojazd do poszczególnych działek z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych,

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

4) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - na terenie objętym planem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 8. 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	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, mała architektura, infrastruktura techniczna, zieleń. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej plus jeden budynek gospodarczo-garażowy, 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, 3) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1100 m², 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, 5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków mieszkaniowych nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków gospodarczo-garażowych nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 6,0 m, 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15, 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,30,

	11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, 13) dojazd do terenów elementarnych należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW, 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi, 15) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.06 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego, w której obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, 16) w części terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.06 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu występują złożone warunki gruntowe, dla których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5 niniejszych ustaleń, 17) w granicach terenów elementarnych MN.02, MN.03 i MN.06 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
R.01 R.02 R.03 R.04 R.05 R.06	Tereny rolnicze 1) zasady zagospodarowania terenu – teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, przy czym gospodarstwo rolne związane z zabudową zagrodową powinno stanowić ciągły przestrzennie kompleks zlokalizowanej w jednym terenie elementarnym, 3) dla zabudowy zagrodowej ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowę należy realizować w formie typowego warmińskiego siedliska o powierzchni ok. 3000 m² polegającego na usytuowaniu poszczególnych budynków po obwodzie prostokątnego podwórza nawiązującego gabarytami, proporcjami i stylem architektonicznym do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, b) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m; c) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni, d) intensywność zabudowy odniesiona: od 0,08 do 0,40, e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni siedliska: 0,40, 4) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami R.01, R.02, R.03 i R.06 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej rzeki Giłwy i innych zbiorników wodnych, dla której obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1 niniejszych ustaleń, 5) w granicach terenów elementarnych znajdują się urządzenia melioracyjne, które należy utrzymywać w należytym stanie technicznym zgodnie z przepisami odrębnymi, 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza stumetrową strefą ochronną rzeki Giłwy i innych zbiorników wodnych oraz poza gruntami rolnymi III klasy bonitacyjnej – oznaczonymi na rysunku planu, 7) dopuszczalna wielkość obsady zwierzęcej dla jednego gospodarstwa – nie więcej niż 5 DJP, 8) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana R.01 jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały, 9) w granicach terenów elementarnych R.01 i R.03 przebiega gazociąg średniego ciśnienia, dla którego wyznaczono strefę kontrolowaną w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały, 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP.01 ZP.02	Tereny zieleni urządzonej 1) nakazuje się ochronę istniejącej alei poprzez zachowanie wartościowego starodrzewu, jego

	odtworzenie i konserwację, 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 3) obowiązuje zakaz grodzienia, 4) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszej i rowerowej wyłącznie z nawierzchni przepuszczalnych.
ZN.01	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) obowiązuje zakaz grodzienia, 3) dopuszcza się lokalizację stawu rybackiego lub zbiornika retencyjnego, 4) należy zachować istniejące zadrzewienia, 5) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego, dla której obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1 niniejszych ustaleń.
ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07 ZN.08 ZN.09 ZN.10 ZN.11 ZN.12 ZN.14 ZN.16 ZN.18 ZN.19 ZN.20 ZN.21 ZN.22 ZN.23	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) obowiązuje zakaz grodzienia, 3) należy zachować istniejące zadrzewienia, 4) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN.22, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej zbiornika wodnego oraz rzeki Giłwy, dla której obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1 niniejszych ustaleń.
ZN.13 ZN.15 ZN.17	Tereny zieleni naturalnej 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) obowiązuje zakaz grodzienia, 3) należy zachować istniejące zadrzewienia, 4) w granicach terenów elementarnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wyznaczono punkty widokowe w zakresie których dopuszcza się lokalizację zadaszonych tarasów widokowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 16 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m.
ZL.01 ZL.02	Tereny lasów 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) obowiązuje zakaz grodzienia, 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.
KDW.01	Tereny drogi wewnętrznej 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12,0 m, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06	Tereny dróg wewnętrznych 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0 m, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

KDW.08	
KDW.07	Tereny drogi wewnętrznej 1) teren przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej, 2) łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.09	Tereny drogi wewnętrznej 1) teren przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej, 2) łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kpj.01	Tereny ciągu pieszo-jezdnego 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w otoczeniu jeziora Wulpińskiego (obręb geodezyjny Unieszewo)” uchwalonego Uchwałą Nr V/35/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 marca 2003 r. w granicach niniejszego planu.

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gietrzwałd

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 2017 r. poz. 1073).

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

Plan obejmuje tereny znajdujące się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowi częściową zmianę „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w otoczeniu jeziora Wulpińskiego (obręb geodezyjny Unieszewo)” uchwalonego Uchwałą Nr V/35/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 marca 2003 r.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia 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 planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr IX/65/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd.

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

Teren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowa. Teren w zakresie infrastruktury technicznej posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest i połączony z istniejącym układem komunikacyjnym miejscowości 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.