

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd,
gmina Gietrzwałd**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd”, zwany dalej planem, stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd” uchwalonego Uchwałą Nr X/108/07 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 23 sierpnia 2007 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/392/2018 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd, 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 wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
-Ti – tereny infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 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. Ileż 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 z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m - ustalone linie zabudowy odnoszą się

do nowych inwestycji, w stosunku do obiektów adaptowanych możliwa jest przebudowa i nadbudowa niezależnie od przebiegu wyznaczonej na rysunku planu linii, rozbudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

4) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) granic stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 6) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) strefy ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19;

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

- a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej 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 naturalnej;
- c) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi.

4) w zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń wyższych niż 2,2 m;
- b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych;

5) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów o powierzchni do 2 m².

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

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

8) 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 w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

4) należy zachować istniejące rowy melioracyjne jako otwarte oraz w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 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:

1) na terenie oznaczonym symbolem Ti.01 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP oznaczone na rysunku planu, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Blizsza chronologia
AZP 24-59	VII/29	osada	epoka brązu

2) w odniesieniu do obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki 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, 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.

§ 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 wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

- a) ustalić minimalną powierzchnię działki równą 2000 m²,
- b) określić minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
- c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni.

§ 14. 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;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych montowanych na gruncie oraz na dachach budynków, kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wprowadza się zakaz stosowania elektrowni wiatrowych w granicach planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z indywidualnego ujęcia wody;
 - c) 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;
 - b) miejscowość Gietrzwałd położona jest w granicach aglomeracji Gietrzwałd wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia nr 27 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 października 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Gietrzwałd, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 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 sieci elektroenergetycznej,

- b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne średniego napięcia oraz sieci niskiego napięcia,
- c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,5 m od osi linii strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
- d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
- e) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać,
- f) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: 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 terenami sąsiednimi stanowi istniejąca droga gminna przebiegająca bezpośrednio wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu – ul. Łąkowa;
- 2) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków, budowa sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków oraz budowa sieci i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

§ 17. Cele publiczne o charakterze lokalnym – rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków oraz budowa punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w granicach terenu Ti.01.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: budowa, przebudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
Ti.01	Tereny infrastruktury technicznej i komunalnej. 1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem gospodarki komunalnej, w tym: rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków oraz punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z zapleczem administracyjno-socjalnym;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków 10,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0m, przy czym wysokość budynków i pozostałych obiektów budowlanych określa się mierząc od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku, budowli lub obiektu małej architektury do najwyższego punktu budynku, budowli lub obiektu małej architektury;

5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 40°;

6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach czerwieni;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,80;

8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80;

9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;

10) część terenu położona jest w granicach stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

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 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd” uchwalonego Uchwałą Nr X/108/07 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 23 sierpnia 2007 roku.

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. Większość terenów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Gietrzwałd.

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 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 gminną, jest położony bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna. Teren w zakresie infrastruktury technicznej posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest i połączony z istniejącym układem komunikacyjnym – ul. Łąkowa i Olsztyńska.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków, budowa sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków oraz budowa sieci i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

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.