

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy rekreacyjnej i sportowej w rejonie wsi Naterki, gmina Gietrzwałd obejmującego fragment pola golfowego

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 2015 r. poz. 199, zmiany: z 2015 r. poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiany: z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy rekreacyjnej i sportowej w rejonie wsi Naterki, gmina Gietrzwałd obejmującego fragment pola golfowego”, zwaną dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XLVIII/498/2014 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy rekreacyjnej i sportowej w rejonie wsi Naterki, gmina Gietrzwałd – w obszarze oznaczonym symbolem 2MW i 1UT oraz zmianą fragmentu symbolu 3US na 1UT.

§ 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy rekreacyjnej i sportowej w rejonie wsi Naterki, gmina Gietrzwałd obejmującego fragment pola golfowego”,
- 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 załącznik nr 2 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:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;

2) 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;

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) terenie elementarnym – 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska lub dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych;

9) tablicy lub urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej, urzędowej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

10) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie przedstawiające logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej.

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

1) granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) 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 zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

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

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

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

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

7) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

8) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

c) dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: tynk czy ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub cegła, kamień, drewno, szkło czy stal;

9) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;

10) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 6,0 m² oraz elementów systemu informacji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;

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

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) teren objęty planem położony jest w obszarze 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 określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

5) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej 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;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 7,0 m w każdą stronę mierząc od osi linii;
- b) w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie terenu określone w przepisach odrębnych;
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) szafki złączowo-pomiarowe należy lokalizować na granicy z działką budowlaną lub na ścianie budynku,
- e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej określone na podstawie właściwych przepisów odrębnych,
- d) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane (odległości) określone w przepisach odrębnych, w których dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

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,
- c) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z właściwymi normami i przepisami odrębnymi;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

13) 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.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w granicach planu przebiega istniejąca droga łącząca przedmiotowe tereny elementarne z istniejącą publiczną drogą gminną (ulicą Golfową) zlokalizowaną od strony zachodniej poza planem;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać

wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

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

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

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

9. 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.
UT.01	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych (nieuciążliwych), w tym w szczególności obiekty hotelowe, budynki basenu, odnowy biologicznej, konferencyjno-szkoleniowe, gastronomiczne, administracyjno-socjalne. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku usługowym, zabudowa gospodarcza i garażowa, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji, komunikacja wewnętrzna, parkingi, mała architektura. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących miejsca do parkowania oraz tereny zieleni i rekreacji, a także drogi wewnętrzne i sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej o mniejszej powierzchni; 3) linie zabudowy – nie wyznacza się linii zabudowy na rysunku planu, odległości projektowanych obiektów budowlanych od granic działek, dróg wewnętrznych i istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru przy głównym wejściu do budynku: dla budynku hotelowego – cztery kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych budynków usługowych – trzy kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, przy czym na części budynku dopuszcza się dach płaski lub taras dachowy; 7) kolorystyka dachów: dla dachu dwuspadowego i wielospadowego – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, dla dachu płaskiego i tarasu dachowego – nie ustala się; 8) maksymalny wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,80; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,04 do 3,60; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług;

	12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
MW.02	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji, komunikacja wewnętrzna, parkingi, mała architektura. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek obejmujących miejsca do parkowania oraz tereny zieleni i rekreacji, a także drogi wewnętrzne i sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej o mniejszej powierzchni; 3) linie zabudowy – nie wyznacza się linii zabudowy na rysunku planu, odległości projektowanych obiektów budowlanych od granic działek, dróg wewnętrznych i istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru przy głównym wejściu do budynku: dla budynku mieszkaniowego – cztery kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 15,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, przy czym na części budynku dopuszcza się dach płaski lub taras dachowy; 7) kolorystyka dachów: dla dachu dwuspadowego i wielospadowego – odcienie czerwieni, brązu lub grafitu, dla dachu płaskiego i tarasu dachowego – nie ustala się; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 2,70; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 12) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania realizowanych jako naziemne i podziemne w garażach; 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy rekreacyjnej i sportowej w rejonie wsi Naterki w gminie Gietrzwałd” uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/267/2008 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 grudnia 2008 roku 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