

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nagłady, 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. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. 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 obrębu Nagłady, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem, stanowiący częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nagłady” uchwalonego Uchwałą Nr XIX/162/04 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 17 września 2004 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/228/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nagłady, 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 obrębu Nagłady, gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z 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 odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolem:
 - UZ – tereny zabudowy usług opieki zdrowotnej,
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 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 wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może

przekroczyć żaden element budynku;

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

5) usługach opieki zdrowotnej – należy przez to rozumieć świadczenia zdrowotne, czyli świadczenia służące zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania, jak również świadczenia zdrowotne rzeczowe tj. leki, wyroby medyczne, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze związane z procesem leczenia (również ich wytwórczość w ramach medycyny spersonalizowanej) oraz świadczenia towarzyszące np. zakwaterowanie i wyżywienie w zakładzie opieki zdrowotnej całodobowej lub całodziennej, czy też usługi transportu sanitarnego;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

7) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 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) napowietrznej linii niskiego napięcia 0,4 kV;
- 6) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii niskiego napięcia 0,4 kV;
- 7) wymiarowania;
- 8) obiektu ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych;
- 9) obiektów zabytkowych nieujętych w rejestrze zabytków nieruchomych;
- 10) rowu melioracyjnego;
- 11) drzew wyróżniających się w krajobrazie.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

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 terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18;

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

a) zakaz stosowania jaskrawej 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 ceramicznej – dopuszcza się połączenia wyżej wymienionych materiałów;

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

5) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;

6) 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 wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w granicach planu obowiązuje:

a) nakaz dostosowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu do istniejącej rzeźby terenu;

b) nakaz zachowania istniejących drzew wyróżniających się w krajobrazie – lokalizacja oznaczona na rysunku planu;

b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, racjonalna gospodarka wodna lub rybacka oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

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) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 18 niniejszej uchwały;

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

7) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 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 § 18 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowana jest kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego pod nr A-3286, objęta ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) w granicach planu znajduje się zespół zabudowy zabytkowej pod nr 27 przy ul. Wiejskiej w Nagładach – dom i budynek gospodarczy, zbudowane z czerwonej cegły, nieotynkowane z dachami dwuspadowymi, pokryte dachówką ceramiczną,

3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

4) w odniesieniu do zabytków nieujętych w rejestrze zabytków (budynki mieszkalny i gospodarczy położone przy ul. Wiejskiej 27) należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece 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, 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:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) 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 scalań i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczynanych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m²,

b) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 18 m,

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,

- d) dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi 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,
- 5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych;
- 6) 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 elektrowni wiatrowych w granicach planu;
- 7) 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 uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) 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: linia napowietrzna niskiego napięcia,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia NN 0,4 kV wyznaczono w odległościach 1,0 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania,
 - d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość realizacji sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) 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;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) 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 przyległa do wschodniej granicy planu droga gminna Nr 158074 N (ul. Żurawia), jak również droga gminna przyległa do północnej granicy planu – ul. Chabrowa i przyległa do południowo-wschodniej granicy planu – ul. Wiejska;
- 2) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UZ.01	Tereny zabudowy usług opieki zdrowotnej W ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji zabudowy usługowej opieki zdrowotnej, takiej jak publiczne lub niepubliczne: szpitale, przychodnie, kliniki, lecznice, gabinety lekarskie i zabiegowe. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) adaptuje się istniejący rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu – należy utrzymać drożność rowu; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) wszystkie budynki w granicach działki powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia, kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie; 7) pokrycie i kolorystyka dachów: dla dachów dwuspadowych dachówka ceramiczna lub materiał o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni, dla dachów płaskich obowiązuje kolor ciemnobrązowy lub grafitowy, rodzaju materiału nie ustala się; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków z dachem dwuspadowym - nie więcej niż 12,0 m, z dachem płaskim – nie więcej niż 10,0m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 6,0m; 9) maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje przy czym dla budynków z dachem dwuspadowym 3-cia kondygnacja w poddaszu użytkowym; 10) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 12) intensywność zabudowy: od 0,08 do 1,00; 13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy budynków; 15) dopuszcza się lokalizację specyficznych obiektów towarzyszących tj.: służących przechowywaniu i wytwórczości leków, wyrobów medycznych, przedmiotów ortopedycznych i środków pomocniczych związanych z procesem leczenia spersonalizowanego; 16) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 17) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 14 niniejszych ustaleń; 18) wyklucza się dojazd do terenu z ciągów pieszo-jezdných Kpj.01 i Kpj.02;

	19) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali poza miastem; 20) w granicach terenu znajdują się drzewa wyróżniające się w krajobrazie oznaczone na rysunku planu – obowiązuje zakaz wycinki.
MNU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W zakresie przeznaczenia może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) funkcjonujące łącznie lub rozłącznie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) adaptuje się istniejący rów melioracyjny – należy utrzymać drożność rowu; 3) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 8) maksymalna wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, pozostałe obiekty budowlane w tym budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – nie więcej niż 6,0m; 9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego; 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń; 16) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej stanowiącym strefę ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 14 niniejszej uchwały; 17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi; 18) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego w stosunku do której obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń; 19) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest zespół zabudowy zabytkowej pod nr 27 przy ul. Wiejskiej w Nagładach – dom i budynek gospodarczy, zbudowane z czerwonej cegły, nieotynkowane z dachami dwuspadowymi, pokryte dachówką ceramiczną w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń; 20) w granicach terenu znajduje się drzewo wyróżniające się w krajobrazie oznaczone na rysunku planu – obowiązuje zakaz wycinki.
Kpj.01 Kpj.02	Tereny ciągów pieszo-jezdných 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14 niniejszych ustaleń.
WS.01	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1) obowiązuje zakaz grodzenia; 2) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej; 3) dopuszcza się wykorzystanie jako zbiornik retencyjny.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 19. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nagłady” uchwalonego Uchwałą Nr XIX/162/04 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 17 września 2004 roku w granicach niniejszego planu.

§ 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 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXXI/228/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nagłady, gmina Gietrzwałd. Plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie w obowiązującym planie). Opracowanie ma na celu zmianę przeznaczenia z mieszkalnego jednorodzinnego na usługi opieki zdrowotnej i mieszkaniowo-usługowe. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd – tereny mieszkalno-usługowe. Studium dodatkowo podkreśla, że: w ramach zabudowy mieszkalno-usługowej dopuszcza się realizację „nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych”. W to sformułowanie wpisuje się usługa opieki zdrowotnej z jednoczesną wytwórczością spersonalizowanych wyrobów medycznych (produkcja jednostkowa, indywidualna). 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:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr XIII/97/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Teren objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną, którą stanowią sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi znajdująca się poza granicami planu (przylegająca od wschodu) droga publiczna gminna Nr 158074 N (ul. Żurawia), jak również droga gminna przyległa do północnej granicy planu – ul. Chabrowa i przyległa do południowo-wschodniej granicy planu – ul. Wiejska.

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.