

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie
Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/227/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd. Uchwalony plan stanowi częściowo zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego (Uchwała Nr XII/107/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 grudnia 2003 r.).

§ 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 terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś 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 załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały,
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MNW - U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - US – teren usług sportu i rekreacji,
 - UK – teren usług kultury i rozrywki,
 - UR-ZP – teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej,
 - UH-ZP – teren usług handlu lub zieleni urządzonej,
 - KDL – teren drogi lokalnej,
 - KR - KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu,
 - KPP – teren komunikacji pieszej,
 - KOP – teren parkingu,
 - KOP - ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć istniejące budynki, które mogą podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;

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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m, przy czym obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków realizowanych na zapleczu zabudowy cofniętych w stosunku do linii zabudowy o 10,0 m;

5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową, niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, m.in. poprzez emisję dymów, pyłów, hałasu oraz innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli oznaczających przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) granicy strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 7) granicy strefy sanitarnej 50 m od cmentarza;
- 8) strefy kontrolowanej od osi gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) nasadzeń szpalerowych do zachowania i uzupełnienia zieleni wysoką;
- 10) granica zwartej zabudowy wsi;
- 11) wymiarowania wyrażonego w metrach;
- 12) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

§ 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 §21;

2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się:

- a) elewacje z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (okładzin),
- b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej (tzw. mur pruski) oraz cegła, szkło lub drewno;
- c) elewacje z tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
- d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym warmińskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się elewacji z okrągłaków) lub w stylu nowoczesnym nawiązującym do ścian ryglowych – wypełnienie: cegła, szkło lub drewno,
- e) pokrycie elewacji deskowaniem, przy czym dopuszcza się zastosowanie materiałów nawiązujących do stylu warmińskiego jakich jak szkło, blacha, cegła;

3) w zakresie pokrycia dachów ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:

- a) stosowanie materiałów o zbliżonej kolorystyce, przy czym na terenie 1UK dla obiektów sali widowiskowej dopuszcza się zastosowanie blachy lub gontu w odcieniach szarości oraz dla pozostałych obiektów pokrycia szklanego,
- b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,

- c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
 - d) na terenie 1UK realizację dachu płaskiego i dachów zielonych;
- 4) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów kontenerowych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) w zakresie ogrodzeń ustala się od strony dróg zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody i przepisy szczegółowe w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) 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 Doliny Pasłęki;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w § 21 niniejszej uchwały;
- 6) wokół terenu cmentarza znajdującego się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu granice strefy sanitarnej 50 m i 150 m od granic cmentarza;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 21 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i uniwersalnego projektowania:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US, teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 1UK, teren usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1UH-ZP, teren usług kultur religijnej lub zieleni urządzonej 1UR-ZP, teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczony symbolem 1KR-KOP, teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem 1KPP, teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP oraz teren parkingu i zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1KOP-ZP;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w §21;
- 3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 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;
- 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 wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

- a) ustalić minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów zawartych w § 21.
- b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 22 m,
- c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,
- d) dopuszcza się mniejsze parametry niż określone w lit. a),b),c) dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : nie ustala się;

§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

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

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1UR-ZP ustalono zakaz zabudowy budynkami;

3) wokół cmentarza znajdującego się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza oraz granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza - ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;

4) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia do skablowania od której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony. W pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

5) w granicach planu zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia, dla którego wyznaczono strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m mierząc w obie strony od osi gazociągu zgodnie z załącznikiem graficznym planu. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach nienaruszających ustaleń szczegółowych planu;

3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci 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;
- c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 21 ustaleń szczegółowych;

4) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

- a) dopuszcza się realizację mikroinstalacji takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz stosowania pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru 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) 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 odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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 lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, bez szkody dla gruntów sąsiednich;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występuje linia napowietrzna średniego napięcia SN 15kV do przebudowy,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej w odległości 7,0 m od osi linii, w którym istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - d) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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:
- a) dla istniejącego gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m mierząc w obie strony od osi gazociągu zgodnie z załącznikiem graficznymi planu,
 - b) w strefie kontrolowanej występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) należy zachować odległość projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 i zbiorowych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji 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.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główną oś komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga gminna lokalna oznaczona symbolem 1KDL
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejący teren drogi lokalnej – oznaczonej symbolem KDL oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolem KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym :

- 1) w granicach planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowa Centrum Dziedzictwa i Historii Kultury Warmii

§20. 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 II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

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

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1MNW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

	2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) usługi realizować wyłącznie jako nieuciążliwe; c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; d) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek na działce budowlanej; e) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; g) szerokość elewacji budynków zawarta w przedziale od 10,0 m do 18,0 m; h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; i) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; j) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, k) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m; l) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; m) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kierunek głównej kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy z możliwością odchylenia do 2°; n) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni; o) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40; p) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,15 do 0,65; q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%; r) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; s) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi
2MNW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; 2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę ; b) usługi realizować wyłącznie jako nieuciążliwe; c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; d) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²; f) szerokość elewacji budynków zawarta w przedziale od 10,0 m do 18,0 m; g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; h) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, i) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m; j) maksymalna liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; k) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°,

	l) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni; m) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60; n) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,1 do 1,0; o) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%; p) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; q) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi
1US	Teren usług sportu i rekreacji 1. Przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji; 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę ; b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; d) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; g) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni; h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10; i) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,20; j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%; k) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca; l) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1UK	Teren usług kultury i rozrywki 1. Przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowę należy kształtować jako celowo komponowane założenie o spójnej formie architektonicznej; b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu, przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych prac ziemnych w celu posadowienia budynków, komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych; c) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 15,0 m, przy czym nie może przekraczać rzędnej 126,0 m n.p.m., dla pozostałych obiektów nie więcej niż 10,0 m; e) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; f) szerokość elewacji budynku od strony ul. Spacerowej: do 40,0 m; g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 5° do 45°, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich i dachów zielonych, h) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni, przy czym dopuszcza się blachę na rąbek w odcieniach szarości oraz szkło;

	i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40; j) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,50; k) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 1,0; l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%; m) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej; n) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 1KOP.
1UH- ZP	Teren usług handlu lub zieleni urządzonej 1. Przeznaczenie: teren usług handlu lub zieleni urządzonej; 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. a) adaptuje się istniejąca zabudowę; b) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; d) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; e) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; f) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni; g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10; h) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,20; i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%; j) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KR-KOP w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca;
1UR-ZP	Teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej 1. Przeznaczenie: teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszej, teren parkingu. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zakaz zabudowy budynkami; b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się; c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m; d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; e) zieleń należy projektować jako celowo komponowane założenie podkreślające charakter miejsca kultu religijnego; f) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych ; g) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów.
1KDL	Teren drogi lokalnej 1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej. 2. Warunki zagospodarowania terenu: a) teren drogi gminnej (ul. Kościelna) w klasie technicznej L - lokalnej; b) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; c) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.

	e) ustala się ochronę istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej (alei przydrożnej) w postaci szpaleru rodzimych gatunków drzew liściastych - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6,0 m.
1KR-KOP	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu 2. Warunki zagospodarowania terenu: a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; b) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; c) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania; d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń. e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m; f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2%; g) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych .
1KPP	Teren komunikacji pieszej 1. Przeznaczenie: teren parkingu . 2. Warunki zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie łącznie z terenem UK; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.; 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m.
1KOP	Teren parkingu 1. Przeznaczenie: teren parkingu . 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych jednak nie mniejszej niż 4 miejsca postojowe; b) parkingi należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów; c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń; d) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków usługowych; e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; f) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej; g) poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; h) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m i) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; j) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni; k) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02; l) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,04; m) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%; n) miejsca do parkowania dla budynków usługowych należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m²

	powierzchni użytkowej; o) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.
1 KOP-ZP	Teren parkingu lub zieleni urządzonej 1. Przeznaczenie: teren parkingu lub zieleni urządzonej. 2. Warunki zagospodarowania terenu: a) tereny o charakterze zieleni izolacyjnej na których należy wprowadzić odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej; b) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych; c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 7,0 m; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%; e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 24. 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 2023 r. poz. 977 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/227/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd. Uchwalony plan stanowi częściowo zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego (Uchwała Nr XII/107/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 grudnia 2003 r.). Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory pod zabudowę usługowo – mieszkaniową, parking dla autokarów i samochodów, zieleń parkową, zieleń urządzoną oraz na cele komunikacyjne.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu, 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 ład 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:

Tereny objęte planem stanowią własność Skarbu Państwa, Gminy Gietrzwałd, podmiotów wyznaniowych oraz własność prywatną i są położone przy drodze gminnej wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej, ponadto na wnioskowanych terenach występują sieci wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z istniejących dróg gminnych (publicznych i wewnętrznych).

W granicach planu przewiduje się zadanie własne gminy w postaci budowy Centrum Dziedzictwa i Historii Kultury Warmii w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UK.

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