

UCHWAŁA Nr I / 10 / 2018
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 19 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432)

Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem, stanowiący zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad Jeziorem Wulpińskim w Gminie Gietrzwałd uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/97 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 20 marca 1997 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/329/2017 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego odpowiednio załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zatytułowanych: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - Upk – tereny publicznych plaż i kąpielisk stanowiące dostęp do wód publicznych,
 - Upw – tereny publicznych przystani wodnych stanowiące dostęp do wód publicznych,
- 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) zasady kształtowania krajobrazu;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) granic obszaru planu;
- 2) granic administracyjnych gminy;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granic wyznaczających odcinki linii brzegowej na których dopuszcza się lokalizację

pomostów;

- 5) obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP;
- 6) przeznaczenia terenów.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad 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 tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń;
- 7) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji nośników reklamowych, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów o powierzchni do 2 m².

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępowstwa 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) dla całego terenu ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zachować istniejące rowy melioracyjne jako otwarte;
- 5) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych 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 zasad lokalizacji ogrodzeń 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 § 16 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem Upk.02 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP oznaczone na rysunku planu (obręb: Unieszewo, miejscowość: Barwiny, działka nr 1/7) objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
25-60	I	31	ślad osadnictwa	neolit

- 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:

- 1) w granicach planu przestrzeni publiczną są tereny publicznych plaż i kąpielisk stanowiące dostęp do wód publicznych oznaczone symbolem Upk oraz tereny publicznych przystani wodnych stanowiące dostęp do wód publicznych oznaczone symbolem Upw;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych (usługowo-handlowych), obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §7 ust. 1 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

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

- 1) miejscowość Unieszewo położona jest w granicach aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 października 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyznaczenia 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 budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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: wody opadowe i roztopowe odprowadzane naturalnym spływem do gruntu oraz powierzchniowo do jeziora Wulpińskiego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na 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: wyposażenie w sieć telekomunikacyjną 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:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) nie dopuszcza się unieszkodliwiania odpadów w granicach działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi istniejącą drogą gminną oraz ciąg pieszo-jezdny i pieszo-rowerowy przebiegające bezpośrednio wzdłuż południowej granicy obszaru planu;

- 2) ustala się następujące wskaźniki zabezpieczenia miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji:
- a) obiekty usługowe i handel: 3 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - b) gastronomia: 3 miejsca postojowe na 100 miejsc użytkowych,
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę postojową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 16. 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
Upk.01 Upk.02	Tereny publicznych plaż i kąpielisk stanowiące dostęp do wód publicznych Tereny przestrzeni publicznych plaż i kąpielisk o nawierzchni naturalnej – trawiastej lub piaszczystej. Na każdym z terenów dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej wyłącznie z funkcjonowaniem plaż i kąpielisk. 1) tereny elementarne położone w granicach 100-metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego; 2) adaptuje się istniejące obiekty związane z obsługą i funkcjonowaniem istniejącej plaży na terenie elementarnym oznaczonym symbolem Upk.01; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 4) na każdym z terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację jednego pomostu w granicach wyznaczających odcinek linii brzegowej na którym dopuszcza się lokalizację pomostu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem Upk.02 zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały; 6) w zakresie warunków zabudowy ustala się: a) minimalna intensywność zabudowy - 0,01, b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,10, c) maksymalna wysokość zabudowy – 6,5 m, d) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się tarasy dachowe, e) obowiązuje wykończenie elewacji drewnem lub materiałami drewnopodobnymi ze znacznym udziałem przeszkleń; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 85% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 8) zakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach terenów elementarnych (miejsca postojowe zostały wyznaczone w granicach sąsiadujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego); 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej.
Upw.01	Tereny publicznej przystani wodnej stanowiące dostęp do wód publicznych Teren publicznej przystani wodnej powiązany przestrzennie z terenem publicznej plaży i kąpieliska oznaczonym symbolem Upk.01. Dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej wyłącznie z funkcjonowaniem publicznej przystani wodnej. 1) teren elementarny położony w granicach 100-metrowej strefy ochronnej jeziora Wulpińskiego;

	2) adaptuje się istniejące obiekty związane z obsługą i funkcjonowaniem istniejącej plaży; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 4) dopuszcza się lokalizację jednego pomostu i jednego slipu do wodowania łodzi w granicach wyznaczających odcinek linii brzegowej na którym dopuszcza się lokalizację pomostu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha; 6) w zakresie warunków zabudowy ustala się: a) minimalna intensywność zabudowy - 0,01, b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,10, c) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m, d) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się tarasy dachowe, e) obowiązuje wykończenie elewacji drewnem lub materiałami drewnopodobnymi ze znacznym udziałem przeszkleń; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej; 8) zakaz lokalizowania miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego (miejsc postojowe zostały wyznaczone w granicach sąsiadujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego); 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej.
--	--

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Uzasadnienie

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

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy terenów objętych obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem Wulpińskim (Uchwała Nr V/33/2015 z dnia 17 marca 2015 r.) w części uchylonej wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 07.07.2015 r. (sygn. akt II SA/OI 490/15).

W wyniku przeprowadzonej procedury zmiany planu poprawiono i uzupełniono ustalenia planu dla terenów plaż publicznych oraz terenów przystani jachtowej nad jeziorem Wulpińskim

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 terenów elementarnych, 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 Gietrzwałd oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Gietrzwałd, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, 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.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gietrzwałd w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych (Uchwała IX/65/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie 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

Tereny objęte zmianą planu stanowią własność Gminy Gietrzwałd i przeznaczone są na cele publiczne. Obszar planu położony jest w strefie przybrzeżnej jeziora Wulpińskiego, obejmującej częściowo zagospodarowane brzegi jeziora oraz tereny wód powierzchniowych. W zakresie infrastruktury technicznej tereny położone są w bezpośrednim zasięgu niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z istniejących dróg gminnych.

W granicach zmiany planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wymagających finansowania z budżetu.

Tereny objęte zmianą planu posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu miasta.