



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 29 kwietnia 2015 r.

Poz. 1615

UCHWAŁA NR V/35/2015 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 17 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Woryty, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz.199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594, zmiany: z 2013 poz. 645, poz. 1318, z 2014 poz. 379), Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Woryty, gmina Gietrzwałd”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXI/191/2012 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Woryty, gmina Gietrzwałd oraz w Uchwale Nr XXXVII/377/2013 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 października 2013 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XXI/191/2012 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Woryty, 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 dla części obrębu Woryty, 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 załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

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:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - R – tereny rolnicze,

- WS – tereny wód powierzchniowych,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - TI – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub obiekt małej architektury istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie oraz nadbudowie łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) 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;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) 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;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem nie będący szyldem, elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć płaską, jednostronną tablicę przedstawiającą logo i nazwę firmy bądź informację o prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 6. 1. 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) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające zasady ich realizacji;
- 2) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, mogące podlegać niewielkim zmianom pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 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 z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) 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;
- 7) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 8) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki;
 - b) nakaz stosowania stonowanych pastelowych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
 - c) dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: cegła czy tynk w kolorystyce określonej powyżej lub kamień, drewno, szkło czy stal;
- 9) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 10) dopuszcza się stosowanie szyldów na budynkach o powierzchni nie większej niż 1,5 m².

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

5) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

- a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,
- b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) na terenie planu nie występują zewidencjonowane obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) przed jakąkolwiek inwestycją lub zmianą zagospodarowania czy jakimkolwiek innymi działaniami ingerującymi w struktury ziemne należy przeprowadzić rozpoznanie archeologiczne i zapewnić właściwą ochronę odkrytym zabytkom;
- 3) w przypadku znalezienia przedmiotu lub odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §7 ust. 1 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci indywidualnych ujęć wody,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomo-wych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów nieprzepuszczalnych dróg, parkingów i placów manewrowych należy oczyścić i zagospodarować zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - 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;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym linię napowietrzną 15 kV Gietrzwałd–Łukta;
 - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas ograniczonego zagospodarowania (technologiczny) o szerokości 5,0 m mierząc od skrajnego przewodu linii;
 - w pasie ograniczonego zagospodarowania (technologicznym) zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych,
 - sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną,
 - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie w gaz będzie następowało z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej określone na podstawie właściwych przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne,
 - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub zieleń, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - 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,
 - należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z właściwymi normami i przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy planu droga gminna relacji Gietrzwałd – Woryty – Rentyny;
 - sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KD, droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj, powiązane z istniejącą drogą gminną;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dla obsługi działek położonych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MN.03;
- 2) budowa drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.03.

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 2.

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.
MN.01	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w granicach stu metrowych stref ochronnych zbiorników wodnych na których obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego; 4) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 5) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²; 6) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,4 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 8) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 10) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 11) minimalna intensywność zabudowy – 0,08; 12) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25; 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 14) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 16) dojazd do działek należy realizować z dróg oznaczonych symbolami KD.03 lub KDW.01 lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.01, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.02.
MN.02	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1100 m²; 5) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,4 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna intensywność zabudowy – 0,1; 11) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 15) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01.
MN.03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²; 5) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,4 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38 do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna intensywność zabudowy – 0,09; 11) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 15) dojazd do działek należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.03; 16) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne oznaczone na rysunku planu.
MN.04	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Teren elementarny przeznaczony na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich położonych poza granicami planu od strony południowo-</p>

	<p>zachodniej.</p> <p>1) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400 m²;</p> <p>2) dojazd do działek należy realizować z drogi oznaczonej symbolem KD.03, nie dopuszcza się realizacji dojazdu z drogi oznaczonej symbolem KD.02;</p> <p>3) zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu – jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN.01.</p>
R.01	<p>Tereny rolnicze</p> <p>1) teren elementarny położony w granicach stu metrowej strefy ochronnej zbiornika wodnego;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.</p>
WS.01	<p>Tereny wód powierzchniowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>2) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym – dotychczasowym.</p>
KD.01 KD.02	<p>Tereny dróg publicznych</p> <p>1) tereny przeznaczone na poszerzenie istniejącej drogi gminnej;</p> <p>2) droga publiczna w klasie technicznej L – lokalna;</p> <p>3) docelowa (łączna) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</p> <p>4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KD.03	<p>Tereny dróg publicznych</p> <p>1) droga publiczna w klasie technicznej D – dojazdowa;</p> <p>2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
KDW.01	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kpj.01	<p>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
TI.01 TI.02	<p>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>2) w przypadku nie wykorzystania terenu elementarnego oznaczonego symbolem TI.01 pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się jego włączenie i łączne zagospodarowanie z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolem MN.01;</p> <p>3) w przypadku nie wykorzystania terenu elementarnego oznaczonego symbolem TI.02 pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się jego włączenie i łączne zagospodarowanie z terenami rolniczymi oznaczonymi symbolem R.01.</p>

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe.

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady

Marek Nowogrodzki