



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 6 grudnia 2016 r.

Poz. 4949

### UCHWAŁA NR XXI/218/2016 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 27 października 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.), Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr IV/26/2011 z dnia 27.01.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd i Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXVI/364/2013 z dnia 03.10.2013 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IV/26/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej: **U**;
- 2) tereny zieleni urządzonej: **ZP**;

- 3) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 4) rezerwa terenu pod drogę krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KD-GP**;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 7) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

2. W granicach planu nie występują:

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

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice opracowania.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

2. Budynek główny – budynek o dominującej funkcji.

3. Budynek pomocniczy – budynek spełniający funkcję wspomagającą w stosunku do budynku głównego (budynek gospodarczy, budynek garażowy) o proporcjach mniejszych od budynku głównego.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys budynku nie może przekroczyć, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy.

5. Usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. Obowiązuje nakaz podłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi. W przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów oraz z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło.

5. Na terenie objętym opracowaniem nie zlokalizowano sieci gazowej. Dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie planu.

6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznych będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

9. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód. W przypadku likwidacji rowów otwartych i wykonania drenażu melioracyjnego nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w odległości 5,0m od korony rowu.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania może być podstawą do podziału nieruchomości.

2. Ogrodzenia od strony drogi 1KD-GP nie mogą przekraczać wysokości 1,6 m od poziomu terenu. Obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń od strony drogi jako drewniane, murowane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż ogrodzeń.

3. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

4. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:

- 1) zakaz rozmieszczania reklam wolnostojących oraz nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 4,0m<sup>2</sup>;
- 3) ustalenie w pkt. 1) i 2) nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### § 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. Teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na terenie którego obowiązują odpowiednie nakazy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki.

2. Wprowadza się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1U należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4. Dla projektowanej zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci kolektorów słonecznych wykorzystywanych tylko dla potrzeb ogrzania wody lub zaopatrzenia budynku w ciepło o mocy nieprzekraczającej 100kW.

5. Działalność usługowa na terenie 1U, 2U, 3U nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

7. Wprowadza się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz niszczenia obszarów wodno – błotnych.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem 1KD-GP.

2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew.

## Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
<p><b>1U</b> (pow. 2,9382ha)</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> usługi w tym hotele, spa, pensjonaty, apartamenty, sale bankietowe, gastronomia, handel. Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku głównym dla właściciela nieruchomości poza strefą 200,0m od osi jezdni drogi krajowej DK16 określoną zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. Lokal mieszkalny dla właściciela nieruchomości nie może przekraczać 25% powierzchni użytkowej budynku głównego.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zieleni urządzonej, komunikacja wewnętrzna</p> <p>3. <b>Wykluczenia:</b> produkcja i usługi uciążliwe, stacje paliw, warsztaty samochodowe, lakiernie, złomowanie pojazdów, skup złomu, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m<sup>2</sup>.</p> <p>4. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) Kierunek głównej kalenicy budynku głównego: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symbolu 1KDW lub 2KDW.</p> <p>b) Kierunek głównej kalenicy budynków pomocniczych: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symbolu 1KDW lub 2KDW.</p> <p>c) Kolorystyka elewacji dla każdej zabudowy: od białego do jasnych pasteli, w kolorze cegły lub drewna.</p> <p>d) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej.</p> <p>e) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z §5. ust. 9 niniejszej uchwały.</p> <p>5. <b>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku głównego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn i itp.</p> <p>b) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku pomocniczego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>.</p> <p>c) Ilość kondygnacji dla budynku głównego: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</p> <p>d) Ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</p> <p>e) Wysokość budynku głównego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 13,0m.</p> <p>f) Wysokość budynku pomocniczego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m.</p> <p>g) Szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalnie 50,0m.</p> <p>h) Szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego: maksymalnie 20,0m.</p> <p>i) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: od 0,4 m do 0,6 m mierzone od najwyższego poziomu terenu przy budynku.</p> <p>j) Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4.</p>

	<p>k) Teren biologicznie czynny: minimum 50% powierzchni działki.</p> <p>l) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla hotelu, pensjonatu – min. 0,7 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy/pensjonatowy;</li> <li>- gastronomia – min. 1 miejsce postojowe na 1 stolik restauracyjny;</li> <li>- apartamenty – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal apartamentowy;</li> <li>- dla pozostałych usług – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.</li> </ul> <p>m) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany.</p> <p>n) Dopuszcza się wykonanie drenażu rowów melioracyjnych.</p> <p>o) Zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 35,0m - wielkość tę można odnieść do działki z funkcją usługową (U) oraz części działki przeznaczonej pod zieleni urządzoną (1ZP, 2ZP) łącznie;</li> <li>- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000 m<sup>2</sup> - wielkość tę można odnieść do działki z funkcją usługową (U) oraz części działki przeznaczonej pod zieleni urządzoną (1ZP, 2ZP) łącznie.</li> </ul> <p>p) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW lub 2KDW.</p>
<p><b>2U</b> (pow. 2,1157ha)</p> <p><b>3U</b> (pow. 1,1997ha)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> usługi o szerokim zakresie w tym również sklepy i hale parterowe o powierzchni do 2000m<sup>2</sup>.</li> <li>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> zieleni urządzona, komunikacja wewnętrzna</li> <li>3. <b>Wykluczenia:</b> produkcja i usługi uciążliwe, stacje paliw, warsztaty samochodowe, lakiernie, złomowanie pojazdów, skup złomu, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m<sup>2</sup>.</li> <li>4. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kierunek głównej kalenicy budynku głównego: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symbolu 1KD-GP – nie dotyczy obiektów halowych.</li> <li>b) Kierunek głównej kalenicy budynków pomocniczych: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem elementarnym o symbolu 1KD-GP.</li> <li>c) Kolorystyka elewacji dla każdej zabudowy: od białego do jasnych pasteli, w kolorze cegły lub drewna.</li> <li>d) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze czerwieni dachówki ceramicznej – nie dotyczy obiektów halowych.</li> <li>e) Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z §5. ust. 9 niniejszej uchwały.</li> </ol> </li> <li>5. <b>Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku głównego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, lukarn i itp. Dla obiektów halowych dopuszcza się dachy w przedziale 10<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</li> <li>b) Rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku pomocniczego: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>.</li> <li>c) Ilość kondygnacji dla budynku głównego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</li> <li>d) Ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.</li> <li>e) Wysokość budynku głównego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,5m.</li> <li>f) Wysokość budynku pomocniczego, licząc od najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 9,0m.</li> <li>g) Szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalnie 40,0m.</li> </ol> </li> </ol>

	<p>h) Szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego: maksymalnie 20,0m.</p> <p>i) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: od 0,4 m do 0,6 m mierzone od najwyższego poziomu terenu przy budynku.</p> <p>j) Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4.</p> <p>k) Teren biologicznie czynny: minimum 40% powierzchni działki.</p> <p>l) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni usługowej jednak nie mniej niż 2 miejsca na budynek główny.</p> <p>m) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany</p> <p>n) Dopuszcza się wykonanie drenażu rowów melioracyjnych.</p> <p>o) Zasady podziału nieruchomości: - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 35,0m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>p) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę o symbolu 1KDW, 2KDW lub z drogi pomocniczej (serwisowej) realizowanej w granicach terenu elementarnego 1KD-GP.</p>
<p><b>1ZP</b> (pow. 0,3957ha)</p> <p><b>2ZP</b> (pow. 0,2584ha)</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń urządzona</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, ciągi piesze.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych.</p> <p>b) Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.</p> <p>c) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany bez szkody dla istniejących zadrzewień.</p> <p>d) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej bez szkody dla istniejących zadrzewień.</p> <p>e) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu elementarnego.</p>
<p><b>1KDW</b> (pow. 0,2376ha)</p> <p><b>2KDW</b> (pow. 0,3009ha)</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> drogi wewnętrzne</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna</p> <p>3. <b>Wskaźniki zagospodarowania terenu:</b> Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0m.</p>
<p><b>1KD-GP</b> (pow. 3,9743ha)</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> rezerwa terenu pod drogę krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie ustala się.</p> <p>3. <b>Wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) Teren istniejącego i projektowanego pasa drogowego drogi publicznej – droga krajowa DK 16.</p> <p>b) Docelowo w liniach rozgraniczających droga dwujezdniowa, drogi pomocnicze – dojazdowe - klasy D lub lokalne - klasy L, prowadzone równoległe do drogi krajowej, oddzielone od drogi krajowej pasem zieleni.</p> <p>c) Obsługę komunikacyjną terenów przyległych należy zapewnić istniejącym skrzyżowaniem poprzez drogi lokalne i dojazdowe. Docelowo skrzyżowanie przewiduje się do likwidacji a włączenie do ruchu na drodze głównej będzie możliwe poprzez najbliższy projektowany węzeł drogowy.</p> <p>d) Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.</p>

§ 11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§ 13. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd uchwalony przez Radę Gminy w Gietrzwałdzie uchwałą Nr 34/335/2006 z dnia 25.05.2006r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 10 lipca 2006 roku, Nr 92, poz.1539) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Marek Nowogrodzki

### Uzasadnienie

*do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd realizowanego na podstawie Uchwały Rady Gminy Gietrzwałd Nr IV/26/2011 z dnia 27.01.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd, oraz Uchwały Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXVI/364/2013 z dnia 03.10.2013 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IV/26/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd.*

**1. Podstawa prawna.** Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016r. poz. 778 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2. Lokalizacja.** Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów położonych w obrębie Gietrzwałd oraz w obrębie Nagłady, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej Nr 16 oraz stacji benzynowej. Przedmiotowe tereny obejmują swym zasięgiem tereny niezabudowane położone pośród terenów rolnych oraz terenów leśnych. Łączna powierzchnia terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi niespełna 11,5 ha.

**3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie: uwzględnienie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; wprowadzenie zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych; stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE; ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; ograniczeń lokalizowania przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego; wprowadzenie zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych oraz niszczenia obszarów wodno-błotnych.
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
  - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez zapewnienie odpowiednich dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury;
  - i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
  - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń;
  - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2) Tereny objęte opracowaniem zmiany Zgodnie z załącznikiem nr 4 (mapa – Kierunki rozwoju przestrzennego) do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd obszar opracowania planu miejscowego znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem „UP” tj.: tereny usługowo – produkcyjne strefy przedsiębiorczości jak również na terenie pasa drogi krajowej.
- 3) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy wzdłuż istniejących jak i projektowanych dróg publicznych, które będą umożliwiały mieszkańcom oraz przedsiębiorstwom możliwości skorzystania z transportu zbiorowego.
- 4) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenie niezabudowanym i kwalifikuje się jako tereny poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej. Przedmiotowe tereny charakteryzują się najlepszym dostępem do infrastruktury technicznej w tym komunikacji.
- 5) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Gietrzwałd zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dalsza procedura była prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Gietrzwałd analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Gietrzwałd i na ich podstawie Rada Gminy podjęła uchwałę Nr IX/65/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.



**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.** Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy ocenia się prognozując skutki ekonomiczne jakie niesie za sobą przyjęcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd. Wybrane wnioski przedstawiają się następująco:

- a) Analiza projektu zmiany planu miejscowego wskazuje, że podstawowe przeznaczenie terenów ulegnie zmianie. W związku z powyższym prognozuje się wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze umożliwiającą pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej. Opłata planistyczna może być jednak pobrana tylko w okresie 5 lat od daty uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego, pod warunkiem, że nastąpi zbycie nieruchomości.
- b) W przypadku zbycia nieruchomości, dla których nie założono wzrostu wartości nieruchomości w ciągu 5 lat od momentu wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poszczególne transakcje powinny zostać poddane analizie w kontekście możliwości naliczenia opłaty planistycznej.
- c) Zgodnie z przyjętymi założeniami, w wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet gminy Gietrzwałd mogą zasilić dodatkowe wpływy z tytułu podatku nieruchomości. Wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości będzie występował przede wszystkim na terenach dotychczas niezagospodarowanych, dla których zakłada się większą dynamikę rozwoju zabudowy. Rozwój zabudowy musi być zgodny ze wskaźnikami intensywności zabudowy określonymi dla poszczególnych terenów oraz winien uwzględniać minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki, maksymalną liczbę kondygnacji oraz inne parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych sporządzanej zmiany planu miejscowego.
- d) Sporządzana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje w większości grunty znajdujące się w zasięgu infrastruktury technicznej, których rozbudowa należy do zadań własnych gminy Gietrzwałd. Na chwilę obecną brak jest jednak danych dotyczących szczegółowych aspektów technicznych i planów realizacyjnych inwestycji z zakresu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na omawianych terenach, jednak ze względu na zasięg i dostępność istniejącej infrastruktury technicznej jej ewentualna rozbudowa może być rozłożona w czasie. W przypadku realizacji urządzeń infrastruktury technicznej powinna zostać przeprowadzona analiza dotycząca możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej uwzględniająca uwarunkowania szczególne inwestycji i nieruchomości.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/218/2016  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu zabudowy w części obrębów Nagłady i Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/218/2016  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Gietrzwałd określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z „Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Gminy Gietrzwałd” oraz uchwalanym corocznie budżetem gminy Gietrzwałd, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.