



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 29 stycznia 2016 r.

Poz. 601

UCHWAŁA NR XIII/137/2015 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Woryty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) oraz Uchwały Nr XLVIII/503/2014 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Woryty, Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

ustalenia wstępne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Woryty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XLVIII/503/2014 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 października 2014 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

1. Ustaleń planu 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Uzasadnienia, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 3) wysokość budynku podana w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: bryła budynku nie może tej linii przekroczyć, elementy budynku wychodzące poza obrys elewacji nie mogą jej przekroczyć o więcej niż: okapy i gzymsy - 0,5 m, balkony, loggie i wykusze - 1,50 m, nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekroczyć również elementy wejścia do budynku (schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych);
- 5) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz inne usługi, które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości (np. poprzez emisje nieprzyjemnych zapachów, pyłów, dymów, generowanie nadmiernego hałasu oraz innych czynników szkodliwych lub uciążliwych dla ludzi, przekraczających wartości dopuszczalne w środowisku lub wartości normowe w pomieszczeniach mieszkalnych albo innych pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.);
- 6) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) teren elementarny - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenia: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale.

§ 4. Zakres ustaleń planu

1. Ustalenia ogólne określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

2. Ustalenia szczegółowe określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mają być wykonane;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przeznaczenie terenu elementarnego wyrażone symbolem;
 - 4) granica terenu objętego planem;
 - 5) przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MNn;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
 - c) teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
 - d) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E
 - e) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
 - f) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
 - g) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
5. Oznaczenia przebiegu istniejących sieci pokazano informacyjnie.

6. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 10 uchwały.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach opracowania zmiany planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,60 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, ceramika budowlana, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych za wyjątkiem prefabrykowanych elementów ogrodzenia - słupków i podmurówek.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam.

4. Zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:

- 1) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 1,5 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne;
- 2) znaki informacyjne i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną;
- 3) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 4,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Cały obszar objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MNn, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZP, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

3. Ustala się następujące zakazy:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
- 2) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;

4. Ustala się następujące nakazy:

- 1) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej z okresowym wywozem, zgodnie z przepisami odrębnymi; zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; istniejące na terenach przewidzianych pod zainwestowanie pojedyncze drzewa i grupy drzew należy uwzględnić w projektowanym zagospodarowaniu terenu
- 3) projektowana zabudowa musi być w miarę możliwości technicznych podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na całym obszarze objętym planem nie występują udokumentowane zabytki architektury oraz obiekty wymagające ochrony.

2. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (AZP24-59).

3. Ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów.

2. W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Zezwala się na łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach. W takim przypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

2. Istniejące działki geodezyjne mogą być scalone i powtórnie podzielone zgodnie z parametrami ustalonymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Parametry działek budowlanych zawarte są w rozdziale III, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy

1. Na terenach przeznaczonych pod zieleń naturalną, oznaczonych na rysunku planu symbolem Z, obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W strefach kontrolowanych sieci gazowych zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne; zabrania się m.in. wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew, oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się

- 1) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej relacji Rentyny - Gietrzwałd i Woryty - Rentyny.
- 2) zasady modernizacji i budowy dróg zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; ilość miejsc postojowych programować wg poniższych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym miejsce w garażu uznaje się jako miejsce postojowe;
 - b) dla usług należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej - jeśli możliwości techniczne na to pozwalają; z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych;
- 2) rezerwuje się miejsce pod sieć wodociągową w liniach rozgraniczających dróg.

3. w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- b) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacyjną w liniach rozgraniczających dróg;

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) wody deszczowe z dachów zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla terenów sąsiednich;
- 2) wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w sposób przewidzianym przepisami odrębnymi;
- 3) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;

4) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej; ustala się nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i jego drożności; dopuszcza się cząstkową przebudowę istniejącego drenażu melioracyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku kolizji z miejscem lokalizacji budynku lub w przypadku uszkodzenia drenów. Przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- 2) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rezerwuje się miejsce pod sieć elektroenergetyczna w liniach rozgraniczających dróg;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu poprzez rozbudowę sieci gazowej;
- 2) rezerwuje się miejsce pod sieć gazową w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy kontrolowane; wymagania odnośnie stref kontrolowanych wg § 11 ust. 2;

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- 2) rezerwuje się miejsce pod sieć telekomunikacyjną w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) 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;

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust.3 pkt. 2.

9. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleń.

10. W przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 14. Wysokość stawek procentowych

1. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNn, MN, MU, stawka procentowa wynosi 25%.
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, ZP, Z stawka procentowa wynosi 10%

§ 15. Określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na terenie objętym planem nie przewiduje się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 7MN, 9MN, 10MN 11MN, 12MN, 14MN

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej

- 1) wysokość budynku - max. 9,50 m - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 2) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;
- 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne - cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno, szkło;
- 4) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm od najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie budynku;

3. Zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych lub łączących obie funkcje; wolnostojących ew. bliźniaczych - zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach jak niżej:

a) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość mierzona od posadzki do okapu dachu nie może przekraczać 2,5 m.

b) dachy geometrią oraz rodzajem pokrycia nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych;

4. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość działek nie może być mniejsza niż $1\ 000\ m^2$
- 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (ustalony bez uwzględniania kondygnacji podziemnych) - 0,6;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi; ustalenie to nie dotyczy działek zlokalizowanych na zakończeniu sięgacza; dla działek usytuowanych na zakończeniu sięgacza oraz działek na terenie elementarnym 11 MN od strony terenów rolnych, nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) budynki winny być sytuowane jedną z elewacji równolegle do jednej z granic działki.

5. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w § 12 uchwały.

6. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych KDW.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MU, 16MU

1. Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkalno-usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowa działki musi być realizowana w maksymalnie dwóch odrębnych bryłach;
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze lecz nie większa niż 10,0 m;
- 3) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;

4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne - cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno, szkło;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1 200 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (ustalony bez uwzględniania kondygnacji podziemnych) - 0,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 7) budynki winny być usytuowane jedną z elewacji równolegle do jednej z granic działki budowlanej;

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 07KDW, 08KDW i 09KDW.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNn, 13MNn

1. Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze lecz nie większa niż 12,0 m;
- 2) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;
- 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne - cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno, szkło;

3. Zasady zagospodarowania terenu

- 2) wielkość działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1 000 m²,
- 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (ustalony bez uwzględniania kondygnacji podziemnych) - 0,7;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi - linia ta nie dotyczy zespołów garażowych;
- 8) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych; dopuszcza się realizację boksów garażowych pod warunkiem, że będą one zestawiane szeregowo, tworząc zespół lub zespoły garażowe o jednolitej formie architektonicznej.

4. W przypadku sytuowania na terenie elementarnym zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują ustalenia jak dla 6MN, 7MN, 9MN, 10MN 11MN, 12MN, 14MN (§ 15).

5. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §12.

6. Dostępność komunikacyjna terenów z przyległych dróg wewnętrznych.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17Z, 22Z, 23Z, 24Z.

1. Przeznaczenie - tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) istniejące zadrzewienia obejmuje się ochroną polegającą na zakazie wycinki drzew, za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna 100% powierzchni terenów, z uwzględnieniem wyjątków wynikających z pkt 1;
- 4) na terenach elementarnych znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej; obowiązują ustalenia zawarte w 12 ust 4 pkt 4);
- 5) teren może być podzielony w sposób pozwalający na funkcjonalne powiązanie z działką zabudowy mieszkaniowej.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20ZP.

1. Przeznaczenie - teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z urządzeniem placu zabaw, zakazuje się lokalizacji innych obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) istniejące zadrzewienia obejmuje się ochroną polegającą na zakazie wycinki drzew za wyjątkiem cięć sanitarnych, dopuszcza się uzupełnienie zieleni;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75% powierzchni terenu;

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21E.

1. Przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 05KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 14KDW, 015KDW, 016KDW.

1. Przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 15,0 m zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady
Marek Nowogrodzki

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIII/137/2015
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Woryty

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/137/2015
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w części obrębu Woryty

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIII/137/2015
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 29 grudnia 2015 r.

Uzasadnienie

przeprowadzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w obrębie Woryty

1. Podstawa prawna: art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zmianami).

2. Sposób realizacji wymogów ustawowych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:

Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w obrębie Woryty został uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXIII/306/2013 z dnia 28 marca 2013 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 15 maja 2013 r. poz. 1873.

Plan obejmuje teren przeznaczony przede wszystkim pod budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności, uzupełniony ewentualnie o usługi stopnia podstawowego. Teren ten położony jest w rejonie o utrwalonych trendach do lokalizacji funkcji przewidzianych planem.

Zmiana planu miejscowego dotyczy terenów już przeznaczonych pod mieszkalnictwo i wynikają z wniosku właściciela terenu. Zmiany w stosunku do obowiązującego planu dotyczą racjonalizacji układu przestrzennego oraz możliwości wprowadzenia form mieszkalnictwa niskiej intensywności innych niż jednorodzinne.

Przeprowadzana korekta planu ma na celu również umieszczenie sieci uzbrojenia technicznego terenu w liniach rozgraniczających dróg, a nie na terenach mieszkaniowych, co jest wadą planu z 2013 r.

Wprowadzone zmiany planu nie naruszają podstawowych elementów planu tzn. zasad kształtowania układu komunikacyjnego, gabarytów projektowanej zabudowy, kształtowania terenów zielonych w oparciu o warunki fizjograficzne, ochronę terenów cennych przyrodniczo.

W związku z powyższym zmiana planu zgodna jest z wymogami ustawowymi.

3. Przedmiotowy plan jest zgodny i spójny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giętrwałd i planów miejscowych na terenie Gminy Giętrwałd uchwalonej Uchwałą Nr IX/65/2011 Rady Gminy Giętrwałd z dnia 30 czerwca 2011 r.

4. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Teren objęty zmianą planu stanowi własność Iławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego „IPB” sp. z o.o. /ul. Lubawska 3, 14-200 Iława/.

Istniejące uzbrojenie terenu oraz możliwość przyłączenia się do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w pełni predestynują teren do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem. Można się spodziewać w najbliższym czasie rozpoczęcia realizacji tu budownictwa mieszkaniowego - co przyniesie dochód do budżetu Gminy - podatek od nieruchomości, podatek gruntowy.