



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 1 września 2023 r.

Poz. 4443

UCHWAŁA NR LXV/469/2023 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 31 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, **Rada Gminy Gietrzwałd uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd, zwany dalej „planem”.

2. Plan stanowi częściową zmianę następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem

Wulpińskim w obrębie Sząbruk w miejscowości Siła, gmina Gietrzwałd uchwalony uchwałą Rady Gminy Gietrzwałd Nr XIV/112/2019 z dnia 28 października 2019 r. - teren wg Załącznika Nr 1 do uchwały.

b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w miejscowości

Unieszewo, działka nr 178/4 i działki o numerach od 172/11 do 172/19, uchwalony Uchwałą Nr XXIV/224/2012 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 11 października 2012 r.- teren wg Załącznika Nr 2 do uchwały.

c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części miejscowości Woryty gmina Gietrzwałd”, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/487/2010 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia

02 września 2010 r. – tereny wg Załączników Nr 3 i 4 do uchwały.

3. Plan obejmuje tereny w granicach zgodnych z Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1: 1000, stanowiących Załączniki Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego Załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego Załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących Załącznik Nr 7 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego lub usług nauki oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-UN-UL;
- 3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu; § 6 uchwały;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, § 9 uchwały;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, § 12 uchwały;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, § 13 uchwały;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 14 uchwały;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych, § 15 uchwały;
- 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 16 uchwały;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, § 17 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, § 18 uchwały.

§ 3. 1. 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;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z innych terenów;
- 4) granica terenu objętego planem;
- 5) wymiarowanie.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jak również działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego) a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki i obiekty małej architektury; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element obiektu małej architektury oraz budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę granice mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m;
- 6) wysokości zabudowy wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub stropodachu nad ostatnią kondygnacją budynku lub najwyżej położonym punktem obiektu budowlanego innego niż budynek;
- 7) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i budowli oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3 uchwały;

- 8) pasie terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej po obu stronach tej linii licząc od osi, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Pas terenu ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu;
- 9) złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
- 2) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej.
- 3) W zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,60 m;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- 1) Obszar opracowania znajduje się poza korytarzami ekologicznymi, postrzeganymi jako łądowe, wodne i powietrzne.
- 2) Poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nauki lub usług rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-UN-UL- jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe; Jeżeli na terenie będzie zlokalizowany: tylko budynek mieszkalny jednorodzinny poziom dopuszczalnego hałasu należy przyjąć jak dla terenu przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. tylko zabudowa usługowa poziom dopuszczalnego hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy usługowej.

c) dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem ML - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych.

3) Ustala się następujące nakazy:

a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;

b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

c) należy chronić wartościowe zadrzewienia i zakrzaczenia; dopuszcza się usunięcie drzew na podstawie przepisów odrębnych.

4) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1) Na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony i w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie.

2) Tereny objęte planem położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na terenie którego obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

3) W granicach terenów objętych planem nie występują:

a) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,

b) tereny zagrożone osuwiskami,

c) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce gruntami nie przewiduje się.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokale użytkowe realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Należy zachować lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV w bezpośrednim sąsiedztwie terenu uwidocznionego na Załączniku nr 4 oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.
- 3) Wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej SN 15kV;
 - b) 1,0 m po każdej ze stron od osi istniejących linii kablowych nN 04kV.
- 4) Ustala się maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej następująco:
 - a) dla napowietrznych linii SN 15kV – maksymalnie 18, 0 m,
 - b) dla napowietrznych linii nN oraz stacji słupowych SN/nN - maksymalnie 12,0 m.
- 5) Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 2 regulują przepisy odrębne, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.

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

- 1) Powiązania z drogami układu nadrzędnego poprzez drogi gminne i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) Ilość miejsc postojowych przyjmować następująco:
 - a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny na własnej działce, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy traktować jako osobne miejsca postojowe, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
 - b) dla zabudowy usługowej min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – min. 1 miejsce postojowe na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
 - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zasady prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu: w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, na terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, np. wzdłuż granicy działki oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, nie powodujące zmiany przeznaczenia,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci,

zamianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń;

c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Zasady zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu;

b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Zasady odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na podstawie przepisów odrębnych.

6) Zasady zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia;

b) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną rozdzielczą sieć gazową;

c) dla sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia wyznaczona jest strefa kontrolowana o szerokości 1,0 m;

d) w strefach kontrolowanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągiem związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych;

e) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową.

7) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych

z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3) lit. a).

8) W zakresie telekomunikacji ustala się:

a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;

c) 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.

9) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł;

b) rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie

indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50kW (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

1) Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji

inwestycji.

Rozdział 3.**Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych:

Załącznik nr 1	
Symbol terenu	Ustalenia
1ML	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>2.Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</p> <p>3.Budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>4.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>5.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;</p> <p>b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>c)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej – do 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m, pozostałe obiekty budowlane i wiaty – nie więcej niż 4,0 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4);</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 30⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połąciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>6.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.</p>
2ML	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>2.Teren na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej, przyległej działki budowlanej.</p> <p>3.Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu do sąsiedniej posesji.</p> <p>4.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>5.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ma zastosowania;</p> <p>b)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>c)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,3;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy:– nie więcej niż 1,5 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4).</p> <p>6.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.</p>

3KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, 4,5 m ÷ 6.0 m zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Nawierzchnię należy utrzymać jako przepuszczalną.</p> <p>4.Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.</p> <p>5.Część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2) uchwały.</p> <p>6.Wysokość zabudowy: maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały, wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 1,0 m.</p>
Załącznik nr 2	
Symbol terenu	Ustalenia
1MNW 2MNW	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 7) uchwały.</p> <p>3.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</p> <p>4.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>5.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>6.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²;</p> <p>b)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;</p> <p>c)intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,45;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego do 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 7,0 m, pozostałe obiekty budowlane i wiaty – nie więcej niż 5,0 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 38⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>7.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działek z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.</p>
1KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Szerokość w liniach rozgraniczających drogę - 8,0 m, szerokość placu manewrowo zwrotnego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.</p> <p>3.Wysokość zabudowy: maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały, wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 1,0 m.</p>
2KR	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.</p> <p>3.Wysokość zabudowy: maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały, wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 1,0 m.</p>
Załącznik nr 3	
Symbol terenu	Ustalenia
1MNW-UN-	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

UL	<p>nauki lub usług rzemieślniczych.</p> <p>2.Ustalone w pkt 1 klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, stosownie do przepisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>3.Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.</p> <p>4.Przyjęte rozwiązania technologiczne w zakresie budowy i zagospodarowania terenu nie mogą być związane z obniżeniem poziomu wody.</p> <p>5.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>6.Budynek mieszkalny i budynek usługowy nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>7.Na terenie występują fragmentarycznie skomplikowane i złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>8.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 500 m²</p> <p>b)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50;</p> <p>c)intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,0;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego oraz budynków usługowych do 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 7,0 m, pozostałe obiekty budowlane i wiaty – nie więcej niż 5,0 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały;</p> <p>f)geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35^o do 45^o, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; dachy budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30^o do 45^o;</p> <p>g)kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>9.Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.</p>
Załącznik nr 4	
Symbol terenu	Ustalenia
1MNW-UHD-UL	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych.</p> <p>2.Ustalone w pkt 1 klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie, stosownie do przepisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>3.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>4.Budynek mieszkalny i budynek usługowy nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</p> <p>5.Na terenie występują fragmentarycznie złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>6.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 500 m²;</p> <p>b)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>c)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,9;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%</p> <p>e)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego oraz budynków usługowych do 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub</p>

<p>garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5,0 m, pozostałe obiekty budowlane i wiaty – nie więcej niż 5,0 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 4) uchwały;</p> <p>f) geometria dachów: dachy budynków mieszkalnego i usługowego dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>dachy budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰;</p> <p>g) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni.</p> <p>7. Południowo zachodnia część terenu położona jest w pasie terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia; obowiązują ustalenia zawarte w §11 punkt 2, 3), i 4).</p> <p>8. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działek z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.</p>

Przepisy końcowe

§ 16. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 30 %.

§ 17. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 18. W granicach planu inwestycjami o znaczeniu lokalnym są: sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna.

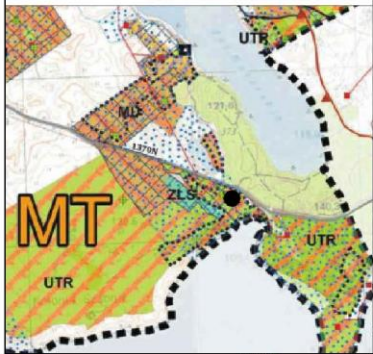
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk

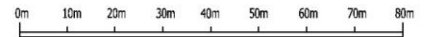
**WYRYS ZE STUDIUM
GMINY GIETRZWAŁD**



- teren objęty planem
- UTR teren usług turystyki i rekreacji indywidualnej - UTR

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD**

skala 1:1000



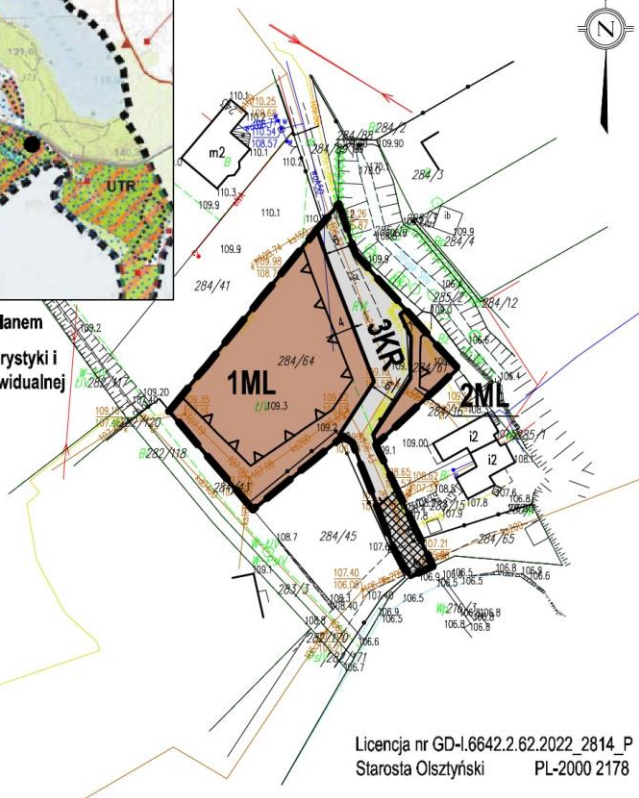
LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 12 wymiary
- strefa ochronna rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
- granica zwartej zabudowy wsi

II. PRZEZNACZENIE TERENU

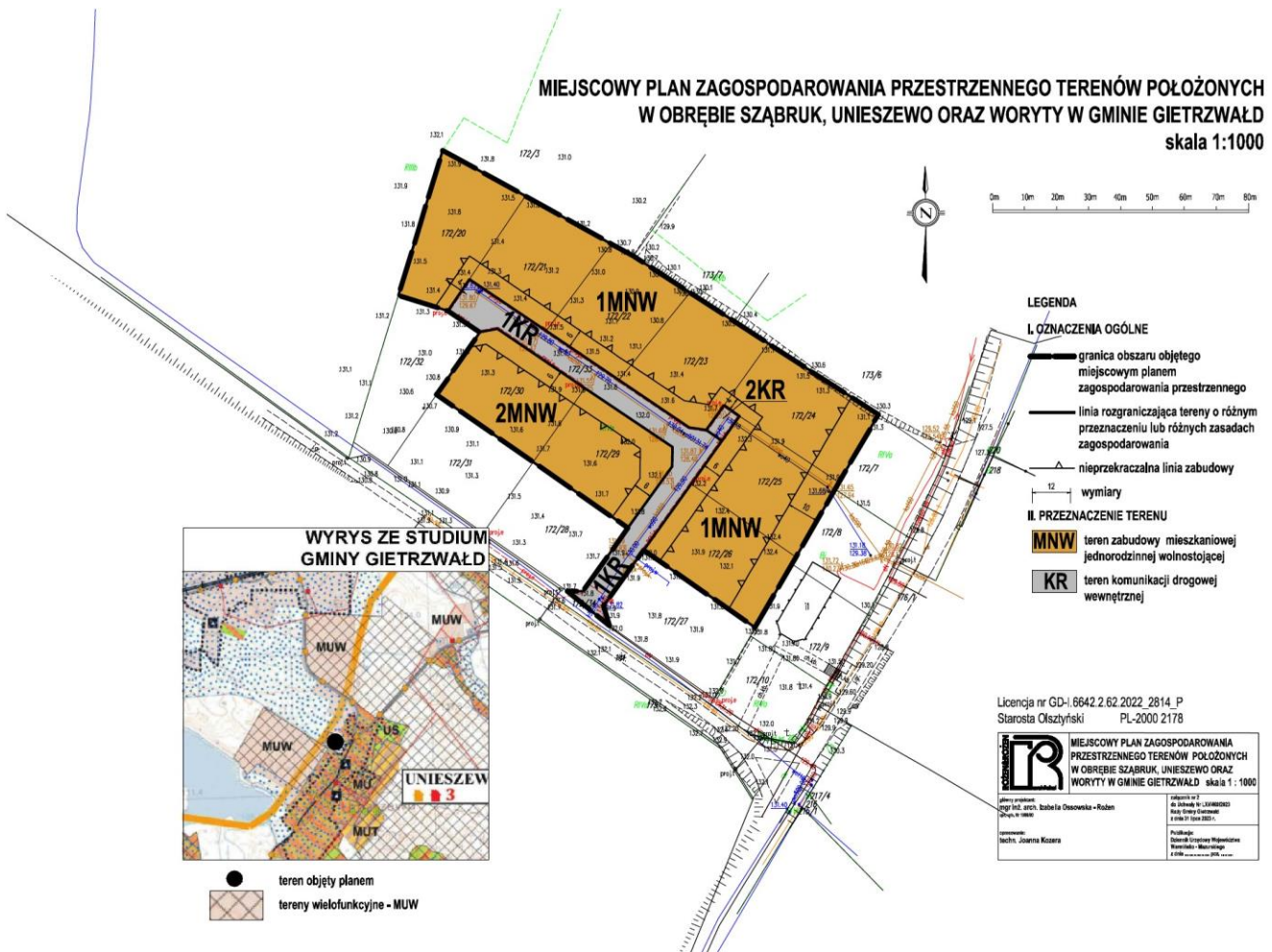
- ML** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej



Licencja nr GD-1.6642.2.62.2022_2814_P
Starosta Olsztyński PL-2000 2178

	MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD skala 1 : 1000	
	główny projektant: mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożan ul. w.k. nr 10890	załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXIV/461/2023 Rady Gminy Giętrwałd z dnia 31 lipca 2023 r.
opracowanie: techn. Joanna Kozera	Publikacja Głównym Urzędem Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2023 r.	

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD**
skala 1:1000



- LEGENDA**
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 12 wymiary
- II. PRZEZNACZENIE TERENU**
- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

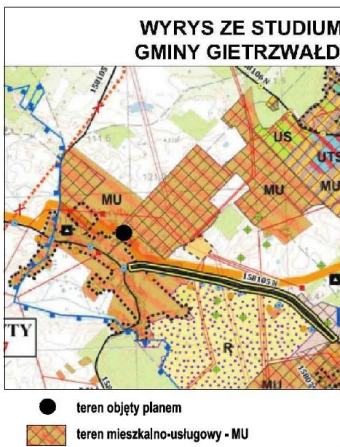


- teren objęty planem
- ▨ tereny wielofunkcyjne - MUW

Licencja nr GD-1.6642.2.62.2022.2814_P
Starosta Olsztyński PL-2000 2178

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD skala 1 : 1000
	Opracował: mgr inż. arch. Izabela Osowska - Rubin 2022r. w 100%
Wykonano: inż. Józefina Kozłowska	Wykonano: 05.12.2022 r. Data: 05.12.2022 r. 1:1000

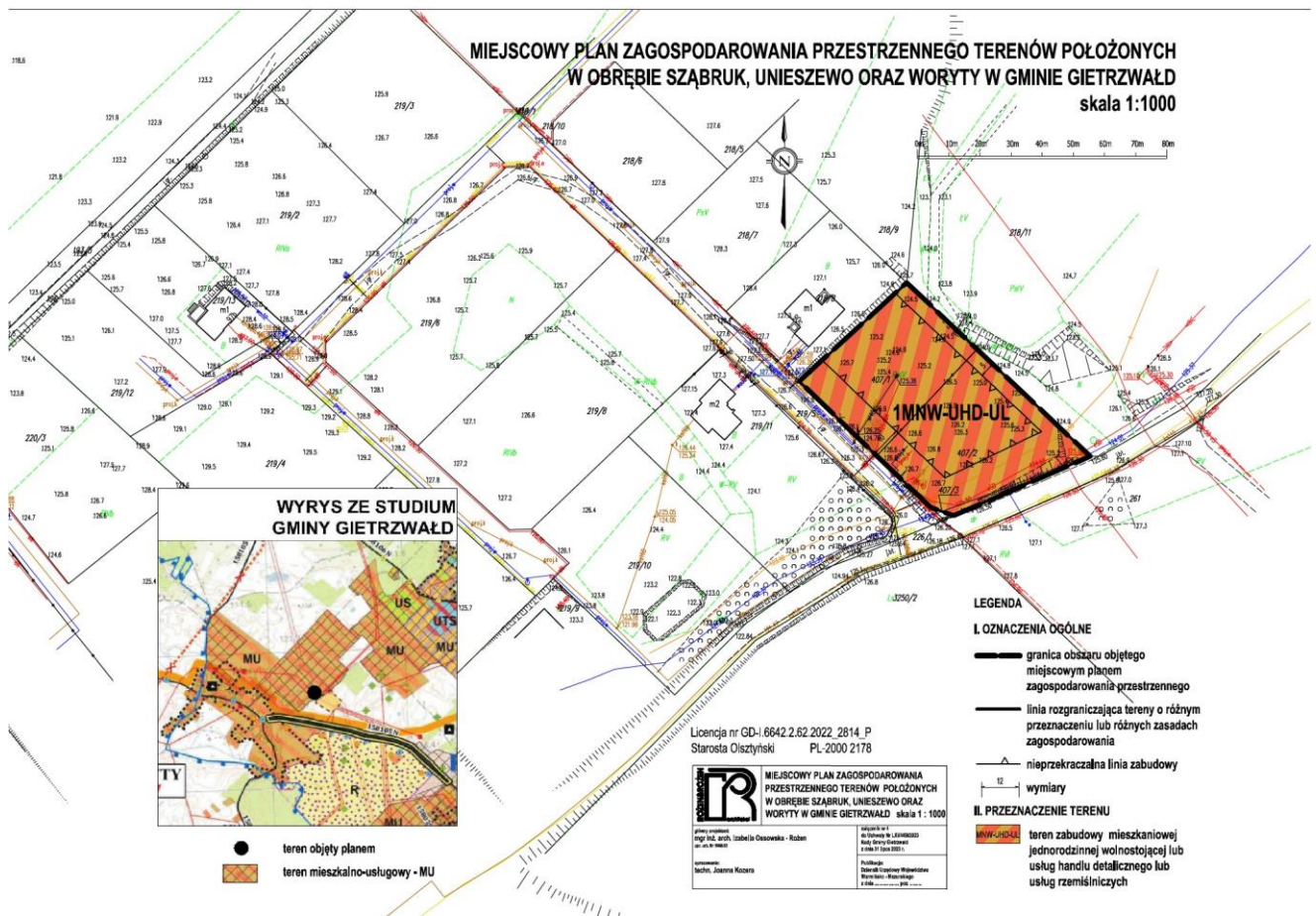
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD**
skala 1:1000



- LEGENDA**
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wymiary
- II. PRZEZNACZENIE TERENU**
- MNW, UTS, MU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nauki lub usług rzemieślniczych

Licencja nr GD-1.6642.2.62.2022_2814_P
 Starosta Olsztyński PL-2000 2178

	MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE SZĄBRUK, UNIESZEWO ORAZ WORYTY W GMINIE GIETRZWAŁD skala 1 : 1000	
	plany programowe mgr inż. arch. Iwona Osowska-Robek nr 14/19/2019	zakres nr 1 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. Plan Gminy Gietrzwałd z dnia 11 lipca 2022 r.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXV/469/2023
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Gietrzwałd, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXV/469/2023

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Gietrzwałd, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania dla terenów położonych w obrębie Sząbruk, Unieszewo oraz Woryty w gminie Gietrzwałd inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się, inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są: sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie się odbywać poprzez: finansowanie z budżetu Gminy ze środków własnych, ze środków pozabudżetowych oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LXV/469/2023

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 31 lipca 2023 r.

Zalacznik7.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę