



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 lutego 2023 r.

Poz. 1198

UCHWAŁA NR LIX/408/2023 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 19 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40) **Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w uchwale Nr XXXVI/258/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Woryty, gmina Gietrzwałd. Uchwalony plan stanowi zmianę: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w zakresie terenów rekreacyjnych w obrębie geodezyjnym Woryty nad jeziorem Rentyńskim (uchwała Nr XXXI/281/97 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 września 1997 r.), Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w obrębie Woryty (uchwała Nr XXXI/306/2013 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 marca 2013 r.), Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Woryty nad jeziorem Rentyńskim (uchwała Nr XV/148/2016 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 23 lutego 2016 r.) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Woryty, gmina Gietrzwałd (uchwała Nr XXVI/275/2017 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 maja 2017 r.)

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do uchwały, zatytułowanego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących Załączniki Nr 2 i 3 do uchwały;
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących Załącznik Nr 4 do uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UT – tereny usług turystycznych,
 - ML – tereny rekreacji indywidualnej,
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - US – tereny usług rekreacji i sportu,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
 - TI – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu, i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna elewacji budynku, z możliwością wysunięcia przed linię takich elementów budynku, jak: wiatrołap, schody, okap, wykusz, taras;
- 3) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) **usługach hotelarskich** – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach hotelarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć sposób pomiaru wysokości budynków, zgodny z przepisami budowlanymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzony od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli oznaczających przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) oznaczeń istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii średniego napięcia;
- 7) istniejący gazociąg średniego ciśnienia;
- 8) strefa kontrolowana od osi gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) istniejących zadrzewień śródpolnych podlegających ochronie;
- 10) wymiarowania.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 20 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się:
 - a) kształtowanie geometrii dachów w nawiązaniu do lokalnych cech zabudowy warmińskiej,
 - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - c) możliwość zastosowania odstępstw dla budynków o specjalnej funkcji lub konstrukcji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych zawartymi w § 20 niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji,
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować materiały nawiązujące fakturą i kolorystyką do lokalnych cech zabudowy warmińskiej;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- 6) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne dotyczące obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki obowiązuje w szczególności:
 - a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna i zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych;

- b) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną i łowiecką;
- 3) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały;
- 6) należy zachować istniejące rowy melioracyjne jako otwarte, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe, zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych, zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20, poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu do terenów przestrzeni publicznych zaliczono drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - a) ustalić minimalną powierzchnię działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów elementarnych,
 - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 15 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych,
 - d) dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu: nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach nienaruszających ustaleń szczegółowych planu;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linia napowietrzna średniego napięcia SN 15kV, stacja transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV, linie napowietrzne niskiego napięcia nN 0,4 kV i linia kablowa niskiego napięcia nN 0,4 kV,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, wyznacza się w odległościach 7,0 m od osi linii, pas ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - d) w obszarze ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) dla przebudowywanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia PE dn 63(do 0,5 MPa), dla której wyznacza się strefę kontrolowaną wynoszącą 1,0 m, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - c) w strefie kontrolowanej występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) należy zachować odległość projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;

11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi, stanowi przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu droga gminna Nr 158106 N (Aleja Gietrzwałdzka) oraz droga gminna

(ul. Topolowa);

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi, powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;

3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej należy przebudowa sieci wodnej i kanalizacyjnej w granicach drogi 1KDD.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach planu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono budowę drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
1MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%); 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,03 do 0,40; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 8) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 9) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.
1UT	Tereny usług turystyki W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji usług hotelarskich oraz usług

	powiązanych, w tym w szczególności: gastronomii, opieki zdrowotnej oraz rekreacji i sportu. Usługi powiązane mogą być realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków hotelarskich – 4 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych budynków usługowych nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym na części budynków dopuszcza się dachy płaskie lub tarasy dachowe; 5) kolorystyka dachów: dla dachów stromych – odcienie czerwieni lub brązu, dla dachów płaskich i tarasów dachowych – nie ustala się; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,40 (40%); 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,60; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 10) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, oznaczonych na rysunku planu; 11) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług powiązanych; 12) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w podziemnych garażach; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodbnym w odcieniach czerwieni; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20 (20%); 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,40; 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 8) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 9) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oznaczonych na rysunku planu; 10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodbnym w odcieniach czerwieni; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,20 (20%); 6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,40;

	7)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 8)obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 9)obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oznaczonych na rysunku planu; 10)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej; 11)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków rekreacji indywidualnej – 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodbnym w odcieniach czerwieni lub brązu; 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%); 7)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,40; 8)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9)obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 10)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej; 11)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1US, 2US	Teren usług sportu i rekreacji W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów powiązanych, jak: budynki administracyjno-socjalne, gastronomiczne i techniczne. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek dla istniejących budynków; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków rekreacji i sportu – nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 4)geometria dachów: indywidualne rozwiązania dostosowane do specjalnej funkcji i konstrukcji obiektów; 5)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15 (15%); 6)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,30; 7)obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 8)istniejący na terenie 2US sztuczny zbiornik wodny do zachowania; 9)obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 10)obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oznaczonych na rysunku planu; 11)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.

1ZP	Tereny zieleni urządzonej 1)obowiązuje zakaz zabudowy; 2)dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń.
2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP	Tereny zieleni urządzonej 1)obowiązuje zakaz zabudowy; 2)obowiązuje zakaz grodzenia; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń.
1ZN, 2ZN	Tereny zieleni naturalnej 1)obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; 2)obowiązuje zakaz grodzenia.
3ZN	Tereny zieleni naturalnej 1)teren zieleni naturalnej stanowiący pas ochronnych istniejącego zbiornika wodnego; 2)obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; 3)obowiązuje zakaz grodzenia.
1KDD	Teren drogi publicznej dojazdowej 1)teren drogi gminnej (ul. Topolowa) w klasie technicznej D – dojazdowej; 2)minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3)dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej; 4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 5)w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi rowami melioracyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,	Tereny dróg wewnętrznych 1)drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów elementarnych; 2)minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 4)w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi rowami melioracyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
1Kpj, 2Kpj, 3Kpj, 4Kpj, 5Kpj, 6Kpj	Tereny ciągów pieszo-jezdných 1)szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń; 3)w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi rowami melioracyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
1TI, 2TI	Tereny infrastruktury technicznej Istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 1)maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

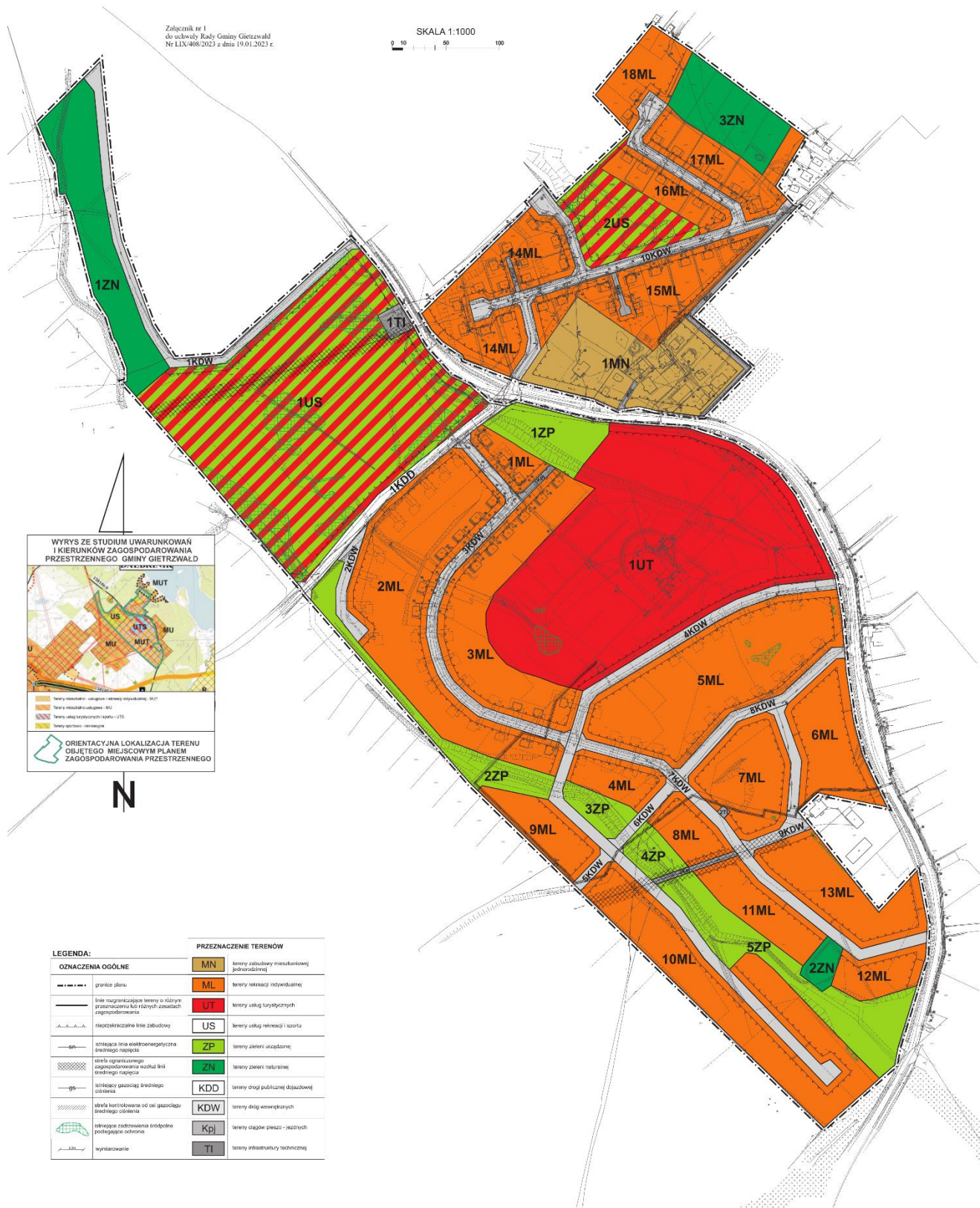
Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tkaczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ALEI GIETRZWAŁDZKIEJ W OBRĘBIE WORYTY, GMINA GIETRZWAŁD

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Gminy Giętrzwałd
Nr LIX/408/2023 z dnia 19.01.2023 r.

SKALA 1:1000
0 10 50 100



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/408/2023

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 19 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd – nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/408/2023

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 19 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy:**

dotyczy: **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy Alei Gietrzwałdzkiej w obrębie Woryty, gmina Gietrzwałd w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1.	Przebudowa sieci wodnej i kanalizacyjnej w granicach drogi 1KDD	Zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/408/2023

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 19 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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