



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 20 września 2024 r.

Poz. 4147

### UCHWAŁA NR V/43/2024 RADY GMINY GIETRZWAŁD

z dnia 27 sierpnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) 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 w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/227/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd. Uchwalony plan stanowi częściowo zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego (Uchwała Nr XII/107/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 30 grudnia 2003 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 niniejszej uchwały, zatytułowanego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś 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 niniejszej uchwały,
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących Załącznik Nr 4.

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.**

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami: □MNW - U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, □US – teren usług sportu i rekreacji, □UK – teren usług kultury i rozrywki, □UR-ZP – teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej, □UH-ZP – teren usług handlu lub zieleni urządzonej, □KDL – teren drogi lokalnej, □KR - KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, □KPP – teren komunikacji pieszej, □KOP – teren parkingu, □KOP - ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 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) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć istniejące budynki, które mogą podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;
- 2) 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;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku z możliwością wysunięcia okapów

i gzymsów do 0,5 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m, przy czym obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków realizowanych

na zapleczu zabudowy cofniętych w stosunku do linii zabudowy o 10,0 m;

- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną

do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową, niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym

niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, m.in. poprzez emisję dymów, pyłów, hałasu oraz innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi.

#### § 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) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) granicy strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 7) granicy strefy sanitarnej 50 m od cmentarza;
- 8) strefy kontrolowanej od osi gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) nasadzeń szpalerowych do zachowania i uzupełnienia zielenią wysoką;
- 10) granica zwartej zabudowy wsi;
- 11) wymiarowania wyrażonego w metrach;
- 12) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

#### § 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 §21;
- 2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się:
  - a) elewacje z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (okładzin),
  - b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej (tzw. mur pruski) oraz cegła, szkło lub drewno;
  - c) elewacje z tynków w odcieniach białego, szarego i beżowego,
  - d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym warmińskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się elewacji z okrągłaków) lub w stylu nowoczesnym nawiązującym do ścian ryglowych – wypełnienie: cegła, szkło lub drewno,
  - e) pokrycie elewacji deskowaniem, przy czym dopuszcza się zastosowanie materiałów nawiązujących do stylu warmińskiego jakich jak szkło, blacha, cegła;
- 3) w zakresie pokrycia dachów ustala się nawiązanie do regionalnych cech zabudowy warmińskiej, do których zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
  - a) stosowanie materiałów o zbliżonej kolorystyce, przy czym na terenie IUK dla obiektów sali widowiskowej dopuszcza się zastosowanie blachy lub gontu w odcieniach szarości oraz dla pozostałych obiektów pokrycia szklanego,
  - b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
  - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
  - d) na terenie IUK realizacje dachu płaskiego i dachów zielonych;
- 4) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów kontenerowych oraz garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 6) w zakresie ogrodzeń ustala się od strony dróg zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych

z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

**§ 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 i przepisy szczegółowe w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) 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 Doliny Pasłęki;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w § 21 niniejszej uchwały;
- 6) wokół terenu cmentarza znajdującego się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu granice strefy sanitarnej 50 m i 150 m od granic cmentarza;

**§ 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 zawartych w § 21 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 i uniwersalnego projektowania:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US, teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 1UK, teren usług handlu lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem 1UH-ZP, teren usług kultur religijnego lub zieleni urządzonej 1UR-ZP, teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczony symbolem 1KR-KOP, teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem 1KPP, teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP oraz teren parkingu i zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 1KOP-ZP;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w §21;
- 3) 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.

**§ 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;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 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 zawartych w § 21.
  - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 22 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 niż określone w lit. a),b),c) dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się;**

**§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:**

- 1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1UR-ZP ustalono zakaz zabudowy budynkami;
- 3) wokół cmentarza znajdującego się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza oraz granice strefy sanitarnej 150 m od cmentarza - ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;
- 4) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV oraz słupowa stacja transformatorowa SN/nn 15 kV/0,4 kV, od których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony oraz 7,0 m wokół stacji - w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 5) w granicach planu zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia, dla którego wyznaczono strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m mierząc w obie strony od osi gazociągu zgodnie z załącznikiem graficznymi planu. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) zachowuje 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 następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem słupowych stacji transformatorowych SN/NN 15 kV/0,4 kV i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV,

- b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny,
  - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 21 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
- a) dopuszcza się realizację mikroinstalacji takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz stosowania pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru w granicach planu;
- 5) 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;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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 lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) w granicach planu występują: napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV oraz słupowa stacja transformatorowa SN/nn 15 kV/0,4 kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4kV,
  - c) dla linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej w odległościach:
    - a) 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV oraz słupowej stacji transformatorowej SN/nn 15 kV/0,4 kV,
    - b) 3,5 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych nn 0,4 kV,
    - c) 1,0 m po każdej ze stron od osi istniejących linii kablowych nn 0,4kV;
  - d) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dla istniejącego gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m mierząc w obie strony od osi gazociągu zgodnie z załącznikiem graficznymi planu,
  - b) w strefie kontrolowanej występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- d) należy zachować odległość projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) 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.

#### § 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główną oś komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga gminna lokalna oznaczona symbolem 1KDL
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejący teren drogi lokalnej – oznaczonej symbolem KDL oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolem KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

#### § 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) w granicach planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – budowa Centrum Dziedzictwa i Historii Kultury Warmii.

§ 20. 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.

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

| Symbol przeznaczenia terenu | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu  |
|-----------------------------|--|
| 1MNW-U                      | <p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;</li> <li>2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych.</li> <li>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</li> </ol> |

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b)usługi realizować wyłącznie jako nieuciążliwe;</p> <p>c)ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2%;</p> <p>d)zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek na działce budowlanej;</p> <p>e)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>f)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>g)szerość elewacji budynków zawarta w przedziale od 10,0 m do 18,0 m;</p> <p>h)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>i)obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>j)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku,</p> <p>k)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, przy czym dla słupowych stacji transformatorowych i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia maksymalnie do 12,0 m;</p> <p>l)maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>m)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, kierunek głównej kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy z możliwością odchylenia do 2°;</p> <p>n)kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>o)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;</p> <p>p)minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,15 do 0,65;</p> <p>q)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;</p> <p>r)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>s)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi</p> |
| 2MNW-U | <p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;</p> <p>2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b)usługi realizować wyłącznie jako nieuciążliwe;</p> <p>c)ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2%;</p> <p>d)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>e)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;</p> <p>f)szerość elewacji budynków zawarta w przedziale od 10,0 m do 18,0 m;</p> <p>g)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>h)poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku,</p> <p>i)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, przy czym dla słupowych stacji transformatorowych i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia maksymalnie do 12,0 m;</p> <p>j)maksymalna liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>k)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</p> <p>l)kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>m)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;</p>   |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p>n) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,1 do 1,0;</p> <p>o) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;</p> <p>p) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>q) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi</p>  |
| <b>1US</b> | <p><b>Teren usług sportu i rekreacji</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę ;</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>d) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2% oraz realizacji inwestycji celu publicznego;</p> <p>e) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym dla słupowych stacji transformatorowych i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia maksymalnie do 12,0 m;</p> <p>g) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</p> <p>h) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;</p> <p>j) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,20;</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</p> <p>l) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca;</p> <p>m) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>  |
| <b>1UK</b> | <p><b>Teren usług kultury i rozrywki</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowę należy kształtować jako celowo komponowane założenie o spójnej formie architektonicznej;</p> <p>b) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2% oraz realizacji inwestycji celu publicznego;</p> <p>c) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 15,0 m, przy czym nie może przekraczać rzędnej 126,0 m n.p.m., dla pozostałych obiektów nie więcej niż 10,0 m, przy czym dla słupowych stacji transformatorowych i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia maksymalnie do 12,0 m;</p> <p>e) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;</p> <p>f) szerokość elewacji budynku od strony ul. Spacerowej: do 40,0 m;</p> <p>g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 5° do 45°, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich i dachów zielonych,</p> <p>h) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni, przy czym dopuszcza się blachę na rąbek, pokrycie z materiałów z drewna (gont, deska) w odcieniach szarości oraz szkło;</p> <p>i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;</p> <p>j) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,01 do 0,50;</p> <p>k) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 do 1,0;</p> <p>l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</p> |

|                |   |
|----------------|---|
|                | <p>m) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</p> <p>n) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 1KOP.</p>  |
| <b>1UH-ZP</b>  | <p><b>Teren usług handlu lub zieleni urządzonej</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren usług handlu lub zieleni urządzonej;</p> <p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a) adaptuje się istniejąca zabudowę;</p> <p>b) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>c) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń - za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2%;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;</p> <p>e) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</p> <p>f) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;</p> <p>h) minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,20;</p> <p>i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;</p> <p>j) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KR-KOP w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca;</p> |
| <b>1UR-ZP</b>  | <p><b>Teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszej, teren parkingu.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz zabudowy budynkami;</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;</p> <p>c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m;</p> <p>d) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>e) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń;</p> <p>f) zieleni należy projektować jako celowo komponowane założenie podkreślające charakter miejsca kultu religijnego;</p> <p>g) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych;</p> <p>h) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów.</p>   |
| <b>1KDL</b>    | <p><b>Teren drogi lokalnej</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren drogi gminnej (ul. Kościelna) w klasie technicznej L - lokalnej;</p> <p>b) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.</p> <p>e) ustala się ochronę istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej (alei przydrożnej) w postaci szpaleru rodzimych gatunków drzew liściastych - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</p> <p>f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6,0 m.</p>  |
| <b>1KR-KOP</b> | <p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2% oraz realizacji inwestycji celu publicznego;</p>   |

|                |  |
|----------------|--|
|                | <p>c)dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;</p> <p>d)dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;</p> <p>e)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.</p> <p>f)maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m, przy czym dla słupowych stacji transformatorowych i napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia maksymalnie do 12,0 m;</p> <p>g)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2%;</p> <p>h)w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych .</p>  |
| <b>1KPP</b>    | <p><b>Teren komunikacji pieszej</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji pieszej.</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>1)dopuszcza się wspólne zagospodarowanie łącznie z terenem UK;</p> <p>2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.;</p> <p>3)maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m.</p>   |
| <b>1KOP</b>    | <p><b>Teren parkingu</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren parkingu.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej.</p> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych jednak nie mniejszej niż 4 miejsca postojowe;</p> <p>b)parkingi należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów;</p> <p>c)ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu rozumianych jako zmiana rzędnych terenu, spadku lub kierunku nachyleń – za wyjątkiem przekształceń rzeźby terenu w zakresie do 1 m i spadku do 2% oraz realizacji inwestycji celu publicznego;</p> <p>d)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń;</p> <p>e)dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków usługowych;</p> <p>f)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>g)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań nowoczesnych nawiązujących do cech zabudowy regionalnej;</p> <p>h)poziom posadowienia parteru budynku nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>i)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m</p> <p>j)geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>k)kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>l)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02;</p> <p>m)minimalna i maksymalna naziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,04;</p> <p>n)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</p> <p>o)miejsca do parkowania dla budynków usługowych należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</p> <p>p)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §16 niniejszych ustaleń.</p> |
| <b>1KOP-ZP</b> | <p><b>Teren parkingu lub zieleni urządzonej</b></p> <p>1. Przeznaczenie: teren parkingu lub zieleni urządzonej.</p> <p>2. Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)tereny o charakterze zieleni izolacyjnej na których należy wprowadzić odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej;</p> <p>b)w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych;</p> <p>c)maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 7,0 m;</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;<br>e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń. |
|--|--|

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy

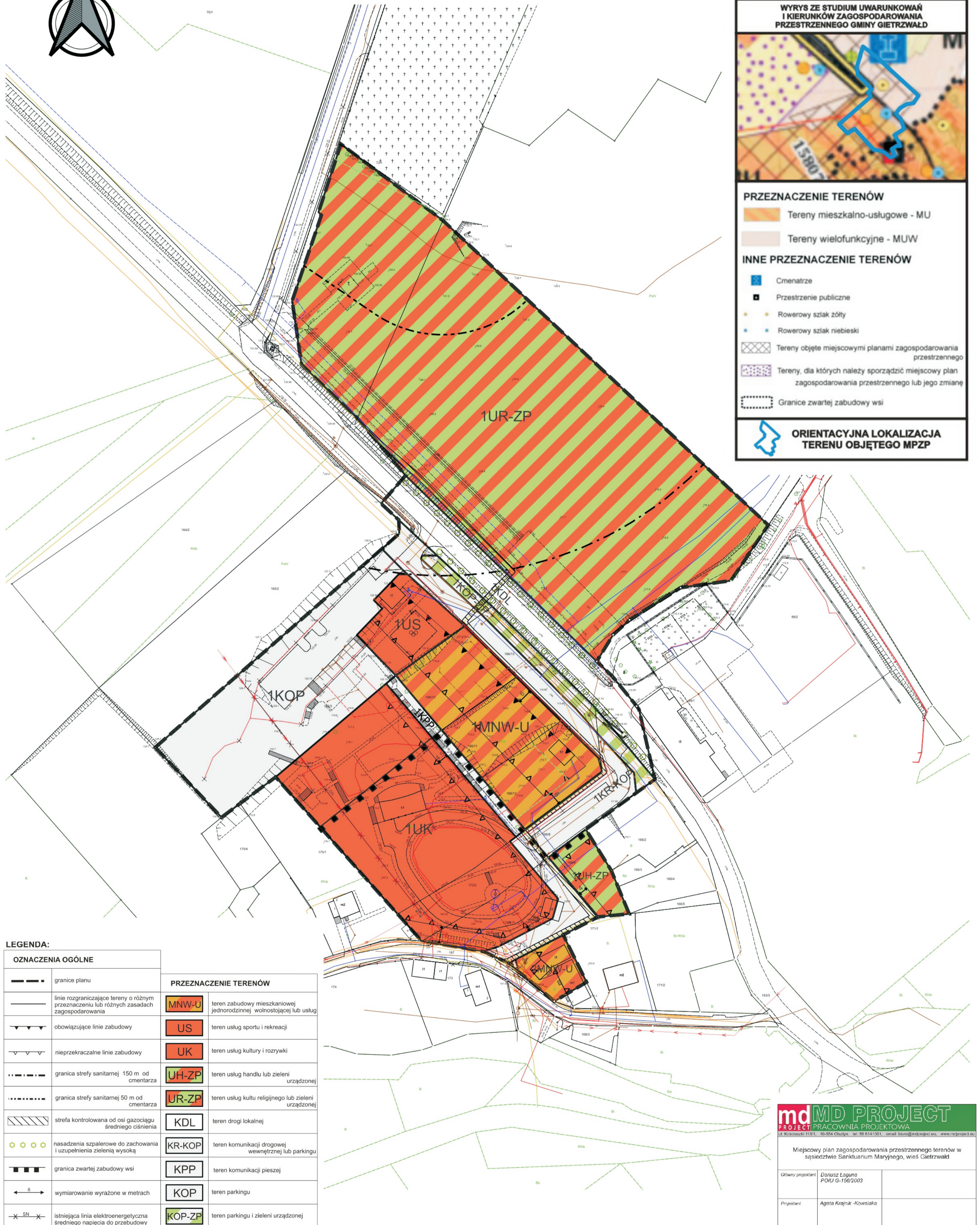
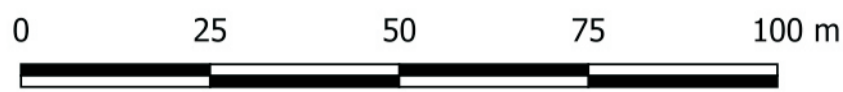
**Janusz Tkaczyk**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W SĄSIEDZTWIE SANKTUARIUM MARYJNEGO, WIEŚ GIETRZWAŁD

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VI/43/2024  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 27 sierpnia 2024 r.



SKALA 1: 1000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIETRZWAŁD**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- Tereny mieszkalno-usługowe - MU
- Tereny wielofunkcyjne - MUW

**INNE PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- Cmentarze
- Przestrzenie publiczne
- Rowerowy szlak żółty
- Rowerowy szlak niebieski
- Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Tereny, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę
- Granice zwartej zabudowy wsi

**ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO MPZP**

**LEGENDA:**

| OZNACZENIA OGÓLNE |   | PRZEZNACZENIE TERENÓW |   |
|-------------------|---|-----------------------|---|
|                   | granice planu   |                       | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług |
|                   | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |                       | teren usług sportu i rekreacji                                      |
|                   | obowiązujące linie zabudowy   |                       | teren usług kultury i rozrywki                                      |
|                   | nieprzekraczalne linie zabudowy   |                       | teren usług handlu lub zieleni urządzonej                           |
|                   | granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza  |                       | teren usług kultu religijnego lub zieleni urządzonej                |
|                   | granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza   |                       | teren drogi lokalnej  |
|                   | strefa kontrolowana od osi gazociągu średniego ciśnienia                                  |                       | teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu                 |
|                   | nasadzenia szpalerowe do zachowania i uzupełnienia zieleni wysoką                         |                       | teren komunikacji pieszej   |
|                   | granica zwartej zabudowy wsi  |                       | teren parkingu  |
|                   | wymiarowanie wyrażone w metrach   |                       | teren parkingu i zieleni urządzonej                                 |
|                   | istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia do przebudowy                     |                       |   |

**md MD PROJECT**  
PROJECT PRACOWNIA PROJEKTOWA  
ul. Kościuszki 13/17, 10-254 Chojna, tel. 96 6141701, email: biuro@mdproject.eu, www.mdproject.eu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Główny projektant: | Dariusz Łoguna<br>POIU G-156/2003 |
| Projektant:        | Agata Krajnik-Kowalska            |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/43/2024

Rady Gminy Gietrzwałd

z dnia 27 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd**

| Lp. | Data wpływu | Imię i Nazwisko     | Teren objęty uwagą | Treść uwagi (skrót)   | Rozstrzygnięcie Wójta | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | Uzasadnienie  |
|-----|-------------|---------------------|--------------------|---|-----------------------|----------------------------|---|
| 1.  | 2024-08-09  | Wojciech Samulowski | cały obszar planu  | <p>Uwaga składająca się z 4 punktów:</p> <p>1.Zastrzeżenia dotyczące lokalizacji funkcji usług o dużej skali w strefie zabudowy mieszkaniowej wsi Gietrzwałd, co może powodować potencjalnie dużą uciążliwość dla mieszkańców. Zdaniem składającego uwagę hałas i ruch samochodowy, przy niedoborze miejsc parkingowych spowoduje osobom zamieszkałym w pobliżu trudne warunki do spokojnego bytowania. Ze względu na kolizję bezpośredniego sąsiedztwa domów jednorodzinnych z planowanymi obiektami Centrum Dziedzictwa, Historii i Kultury Warmii lokalizacja centrum powinna być zmieniona, przeniesiona np. powyżej istniejącego amfiteatru.</p> <p>2.Uwaga dotycząca zmniejszenia liczby miejsc parkingowych. Na terenie 1UK utraconych zostanie kilkadziesiąt miejsc parkingowych, a powiększenie terenu 1KOP tych strat nie zrekompensuje. W wyniku uchwalenia planu powierzchnia</p> | nieuwzględniona       | nieuwzględniona            | <p>1.Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach terenów oznaczonych symbolem MU – jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszystkie funkcje oraz parametry i zasady zabudowy zgodne są z ustaleniami studium. Obszar planu obejmuje fragment centralny miejscowości Gietrzwałd, w którym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w sposób naturalny (historyczny) miesza się z funkcjami usługowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty Sanktuarium Maryjnego (generujące duży ruch samochodów i pieszych), restauracja (również można rozpatrywać podobną uciążliwość), a zgodnie z obowiązującym planem miejscowy od strony północnej planowana jest budowa hotelu. Uznać należy, że lokalizacja obiektów usług kultury o charakterze publicznym jest optymalna z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego całej miejscowości, a propozycja przeniesienia lokalizacji powyżej istniejącego amfiteatru byłaby trudna do realizacji ze względów technicznych.</p> <p>2.Na problem miejsc parkingowych należy spojrzeć w znacznie szerszym kontekście, niż tylko w granicach przedmiotowego planu. W granicach terenu objętego planem urządzone są 2 parkingi na kilkadziesiąt miejsc postojowych, które pozostaną. Na wymienionym w uwadze terenie 1UK, jak i pozostałych terenach nie są zlokalizowane miejsca postojowe (choćby ze</p> |

|  |  |  |  |   |   |  |
|--|--|--|--|---|---|--|
|  |  |  | <p>parkingów powinna ulec zwiększeniu, chociażby ze względu na lokalizację funkcji usługowych.</p> <p>3.Zastrzeżenia do prognozy oddziaływania na środowisko, przede wszystkim odnoszące się do zbyt słabej analizy w zakresie „trudnej geotechniki gruntu (osuwiska ziemi, wypływy wód gruntowych). Niedostateczna ocena uciążliwości przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu. Brak aktualnych danych.</p> <p>4.Zastrzeżenie dotyczące stwierdzenia, że w granicach planu nie występują osuwiska, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p> | <p>nieuwzględnion<br/>a</p> <p>nieuwzględnion<br/>a</p> <p>nieuwzględnion<br/>a</p> | <p>nieuwzględnion<br/>a</p> <p>nieuwzględnion<br/>a</p> <p>nieuwzględnion<br/>a</p> | <p>względu na konfigurację terenu). W obowiązujących planach miejscowych dla pozostałej części miejscowości wyznaczono kilka parkingów, w tym również dla autokarów, które w przyszłości powinny rozwiązać problem dostępności miejsc parkingowych.</p> <p>3.Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko jest niezbędnym elementem procedury planistycznej. Na tej podstawie instytucje i organy wymienione w przepisach uzgadniają i opiniują projekt planu. Żaden z organów, w tym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, SANEPID czy Zarząd Województwa nie zgłosiły zastrzeżeń do sporządzonej prognozy. Ze względu na specyfikę działań związanych z planowaniem przestrzennym należy wyjaśnić, że prognoza sporządzana na potrzeby planu zawiera analizę dotyczącą ustaleń planistycznych, a nie konkretnej inwestycji, które powstaną w granicach planu. Zatem ustalenia prognozy nie odnoszą się do parametrów ustalonych w projektach budowlanych. Z podobnych przyczyn prognoza zawiera ogólne informacje o „geotechnice gruntów”. Szczegółowe rozstrzygnięcia w tym zakresie zostaną ustalone na podstawie badań geologicznych sporządzanych na potrzeby projektu budowlanego.</p> <p>4.W tym miejscu należy wyjaśnić, że w ustaleniach planu stwierdzono, że w jego granicach nie występują obszary osuwisk i obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z prowadzonym rejestrami. Starosta Olsztyński jako organ odpowiedzialny w tym zakresie, a także Geolog Wojewódzki uzgodnili projekt planu. Nie należy tych kategorii geotechnicznych mylić z sytuacjami występującymi w terenie, gdzie w wyniku źle uformowanej skarpy lub np. wadliwego zagęszczenia gruntu dochodzi do osuwania się niewielkich fragmentów terenu.</p> |
|--|--|--|--|---|---|--|



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Gminy Gietrzwałd  
z dnia 27 sierpnia 2024 r.

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

dotyczy: **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w sąsiedztwie Sanktuarium Maryjnego, wieś Gietrzwałd nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/43/2024

Rady Gminy Giętrwałd

z dnia 27 sierpnia 2024 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**