Publikacja – Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 04 listopada 2019 r. poz. 5241

UCHWAŁA Nr XIII/98/2019
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gietrzwałd, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd", zwany dalej planem – stanowiący zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd" uchwalonego Uchwałą Nr X/108/2007 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 23 sierpnia 2007 roku oraz zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Kulturowego Warmińskiej Drogi Krajobrazowej Gietrzwałd - Woryty" uchwalonego Uchwałą Nr X/82/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 sierpnia 2011 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXIX/304/2017 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 10 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;

2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały, zatytułowanych „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gietrzwałd 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 załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
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:

- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- U – tereny zabudowy usługowej,

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- ZP – tereny zieleni urządzonej,

- ZN – tereny zieleni naturalnej,

- R – tereny rolnicze,

- KP – tereny parkingów publicznych,

- KD – tereny dróg publicznych,

- 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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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;

10) szczegółowe zasady i warunki scalani i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

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 żaden element budynku – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie i nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi.

§ 6.1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) granic obszaru Natura 2000;

5) obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych – objętych ochroną konserwatorską;

6) stref ograniczonego zagospodarowania związanych z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;

7) stref kontrolowanych związanych z istniejącą siecią gazową średniego ciśnienia;

8) gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej – objętych ochroną;

9) obowiązujących kierunków kalenic budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

10) przeznaczenia terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) w planie określono zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

4) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, a jako uzupełnienie kamień, szkło;

6) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

7) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU i U dopuszcza się lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m² dla jednego budynku – przy czym szyldy należy montować wyłącznie na ścianach budynków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) część planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Pasłęki”, na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody, w tym dotyczące obszarów Natura 2000;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8;

6) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

7) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

8) w granicach planu mogą występować skomplikowane i złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe

zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejące ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie planu zlokalizowane są dwie kapliczki przydrożne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych – objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu:

L.p.	Obiekt	Ulica	Nr	Nr rejestru	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Uwagi
1	Kapliczka przydrożna	Kościelna	-	A-222	KD.01	Przy skrzyżowaniu ulic Kościelnej i Stadionowej
2	Kapliczka przydrożna	Ostródzka	-	A-2903	KD.02	Na przeciwko budynku nr 32

2) w odniesieniu do kapliczek przydrożnych – obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych obowiązują następujące zasady:

a) prace prowadzone na kapliczkach i w ich bezpośrednim otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem KP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem Kpj;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam zostały określone w § 7 ust. 1;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 7 i w § 8.

7. Ustalenia dotyczące granic i 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:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego);

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

6) Obszar Natura 2000 „Dolina Pasłęki” - objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy na terenach zieleni naturalnej i terenach rolniczych oznaczonych odpowiednio symbolami ZN i R dla których zasady zagospodarowania określono w § 8.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako napowietrzne wyłącznie na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej nr 16, 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 elementarne,

d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej nr 16 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych,

e) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 8 ustaleń szczegółowych;

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:

a) 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 uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w granicach planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,

b) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania o łącznej szerokości każdej strefy wynoszącej 13,0 m – po 6,5 m mierząc od osi linii w obie strony,

c) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV strefa ograniczonego zagospodarowania wyznaczona dla tej linii przestaje obowiązywać,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

f) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących 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) w granicach planu przebiegają sieci gazowe średniego ciśnienia,

b) dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefy kontrolowane o łącznej szerokości każdej strefy wynoszącej 4,0 m – po 2,0 m mierząc od osi gazociągu w obie strony,

c) w strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia strefa kontrolowana wyznaczona dla tego gazociągu przestaje obowiązywać,

e) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) przebudowę ewentualnych kolizji istniejących sieci gazowych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) w granicach planu przebiegają sieci telekomunikacyjne,

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

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogę łączącą obszar planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi przebiegająca z zachodu na wschód droga krajowa nr 16 oznaczona symbolem KD.01;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu będzie realizowana z istniejących i projektowanych dróg publicznych (gminnych) oznaczonych symbolami KD, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami Kpj;

3) włączenie projektowanej drogi publicznej KD.05 do drogi krajowej nr 16 nastąpi poprzez projektowane skrzyżowanie na terenie elementarnym KD.01 lub poprzez drogę gminną Gietrzwałd-Woryty;

4) istniejące skrzyżowanie (w km 123+640) drogi krajowej nr 16 z drogą gminną nr 158006N (ul. Ostródzką) położoną w granicach terenu elementarnego KD.06 zostanie zamknięte po wybudowaniu drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.05 i nowego fragmentu drogi publicznej KD.06;

5) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

6) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego przepisami szczegółowymi zawartymi w § 8 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia

szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

14. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.04, KD.05, KD.06.

15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) realizacja parkingów publicznych oznaczonych symbolami KP;

2) realizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.04, KD.05, KD.06.

16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
Teren oznaczony na załączniku nr 1a	
KP.01	**Tereny parkingów publicznych** Parking obejmujący miejsca postojowe, komunikację wewnętrzną, małą architekturę i komponowaną zieleń. 1) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych jednak nie mniejszej niż 4 miejsca postojowe; 2) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Tereny oznaczone na załączniku nr 1b	
MU.01 **MU.02** **MU.03**	**Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi lub garażowymi, komunikacją wewnętrzną, infrastrukturą techniczną oraz małą architekturą. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych. 1) adaptuje się istniejące budynki w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem MU.03; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek garażowy; 3) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m^2; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie

	budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy: dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,50; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 15) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10; 16) teren elementarny oznaczony symbolem MU.03 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
MW.01 **MW.02**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z komunikacją wewnętrzną, infrastrukturą techniczną oraz małą architekturą realizowana w formie wolnostojących budynków o maksymalnej liczbie sześciu lokali mieszkalnych w jednym budynku. 1) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,0 ha, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni obejmujących komunikację wewnętrzną i infrastrukturę techniczną; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 18,0 m; 5) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) ustala się obowiązujący kierunek kalenic budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokalizowanych w południowo-zachodniej części terenu elementarnego MW.02 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, uwzględniając otwarcie widokowe południowo-zachodniej części terenu MW.02 z drogi krajowej nr 16; 9) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

	11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,75; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi; 15) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
U.01	**Tereny zabudowy usługowej** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych wraz z budynkami gospodarczymi lub garażowymi, komunikacją wewnętrzną, parkingami, infrastrukturą techniczną, małą architekturą. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela obiektu realizowane jako wbudowane w budynku usługowym. 1) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków usługowych nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy: dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 0,80; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10; 14) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne.
U.02	**Tereny zabudowy usługowej** Zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych wraz z budynkami gospodarczymi lub garażowymi, komunikacją wewnętrzną, parkingami, infrastrukturą techniczną, małą architekturą. 1) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

	2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 0,5 ha; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków usługowych nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy: dla budynków usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,50; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni usług; 12) dojazd do działek należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.05; 13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10; 14) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
U.03	**Tereny zabudowy usługowej** Zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych wraz z budynkiem gospodarczym lub garażowym, komunikacją wewnętrzną, parkingiem, infrastrukturą techniczną, małą architekturą. 1) zagospodarowanie działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) zasady i warunki podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m^2; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków usługowych nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynku gospodarczego lub garażowego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy: dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – nie więcej niż 6,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów: dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,80; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie

	czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług; 12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.06, bez możliwości bezpośredniego zjazdu na drogę krajową nr 16; 13) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.
ZP.01 **ZP.02**	**Tereny zieleni urządzonej** 1) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacji pieszej i rowerowej; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.01 zlokalizowany jest gazociąg wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
ZP.03 **ZP.04** **ZP.05**	**Tereny zieleni urządzonej** 1) tereny elementarne o charakterze zieleni izolacyjnej na których należy wprowadzić odpowiednie gatunki zieleni wysokiej, średniej i niskiej – oddzielające tereny zabudowy mieszkaniowej od projektowanych parkingów publicznych; 2) dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenami parkingów publicznych oznaczonych symbolami KP; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.03 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10; 5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZP.04 zlokalizowany jest gazociąg wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
ZN.01	**Tereny zieleni naturalnej** 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) należy zachować istniejącą zieleń w stanie naturalnym – dotychczasowym; 3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
R.01 **R.02** **R.03**	**Tereny rolnicze** 1) tereny w użytkowaniu rolniczym – obowiązuje zakaz zabudowy; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza gruntami rolnymi III klasy bonitacyjnej oznaczonymi na rysunku planu realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych; 4) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.

KP.02 **KP.05**	**Tereny parkingów publicznych** Parkingi obejmujące miejsca postojowe, komunikację wewnętrzną, małą architekturę i komponowaną zieleń. 1) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych jednak nie mniejszej niż 8 miejsc postojowych na jednym terenie elementarnym; 2) parkingi należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów; 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku sanitariatów na każdym terenie elementarnym; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) poziom posadowienia parteru budynku sanitariatu: nie wyżej niż 0,2 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do kalenicy – 5,0 m; 7) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: dachówka w odcieniach czerwieni; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego – 0,01; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,01; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 12) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.02 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
KP.03 **KP.04**	**Tereny parkingów publicznych** Parkingi obejmujące miejsca postojowe, komunikację wewnętrzną, małą architekturę i komponowaną zieleń. 1) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w ilości określonej w przepisach odrębnych jednak nie mniejszej niż 4 miejsca postojowe na jednym terenie elementarnym; 2) parkingi należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingów; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.04 zlokalizowany jest gazociąg wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą kontrolowaną w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 10.
KD.01	**Tereny dróg publicznych** Droga krajowa nr 16 gr. woj.-Kisielice-Iława-Ostróda-Olsztyn-Barczewo-Biskupiec-Mrągowo-Mikołajki-Orzysz-Ełk-gr. woj. 1) droga w klasie technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków nieruchomych podlegająca ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4.

KD.02 **KD.03** **KD.04**	**Tereny dróg publicznych** 1) drogi w klasie technicznej L – lokalne; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KD.02 zlokalizowana jest kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków nieruchomych podlegająca ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 7 ust. 4; 6) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KD.02.
KD.05	**Tereny dróg publicznych** 1) droga (ulica) w klasie technicznej L – lokalna; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 5) należy wprowadzić wzdłuż ulicy nasadzenia roślinności wysokiej w formie alei; 6) powiązanie drogi publicznej z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy realizować na zasadach określonych w § 7 ust. 11.
KD.06	**Tereny dróg publicznych** 1) istniejąca droga gminna nr 158006N – ulica Ostródzka w klasie technicznej L – lokalna; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) powiązanie drogi z zewnętrznym układem komunikacyjnym należy realizować poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem KD.05.
KDW.01	**Tereny dróg wewnętrznych** 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.02	**Tereny dróg wewnętrznych** 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kpj.01 **Kpj.02**	**Tereny ciągów pieszo-jezdnych** 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne.

TI.01	**Tereny infrastruktury technicznej** 1) adaptuje się istniejącą stację bazową telefonii komórkowej; 2) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III
Ustalenia końcowe.

§ 9. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd" uchwalonego Uchwałą Nr X/108/2007 Rady Gminy w Gietrzwałdzie z dnia 23 sierpnia 2007 roku w granicach niniejszego planu.

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Kulturowego Warmińskiej Drogi Krajobrazowej Gietrzwałd - Woryty" uchwalonego Uchwałą Nr X/82/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 sierpnia 2011 roku w granicach niniejszego planu.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gietrzwałd

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan stanowi zmiany i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Gietrzwałd" uchwalonym dnia 23 sierpnia 2007 roku.

Plan obejmuje tereny przeznaczone do tej pory pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę usługową, zieleń urządzoną oraz na cele rolnicze i komunikacyjne.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Gietrzwałd podjęła Uchwałę Nr XIII/97/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd i planów miejscowych na terenie gminy Gietrzwałd.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność Skarnu Państwa, Gminy Gietrzwałd oraz własność prywatną i są położone przy drodze krajowej nr 16 oraz przy drodze gminnej wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej, ponadto na wnioskowanych terenach występują sieci wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z istniejących dróg gminnych (publicznych i wewnętrznych).

W granicach planu przewiduje się jedno zadanie własne gminy w postaci realizacji drogi publicznej (gminnej) oznaczonej w planie symbolem KD.04, KD.05, KD.06.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.