Uchwała Nr XXXIV/251/2026
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 13 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Gronity, gmina Gietrzwałd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/62/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Gronity, gmina Gietrzwałd, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Gronity, gmina Gietrzwałd zwany dalej „planem".**

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr VIII/62/2024 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Gronity, gmina Gietrzwałd oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan stanowi zmianę części obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/330/2006 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 maja 2006 r.

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

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
2) części graficznej stanowiącej rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U;
3) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
4) tereny drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
6) tereny pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem IKP;
7) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone na rysunku planu symbolem RNR;
8) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RZM;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
10) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem L;
11) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§ 3. 1. **Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:**

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
4) granica terenu objętego planem;
5) stanowiska archeologiczne;
6) wymiarowanie w metrach.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i nie są obowiązujące.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gietrzwałd o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć z wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m; z następującym wyjątkiem: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody zewnętrzne związane z budynkiem nie mogą być usytuowane bliżej jak 25 m od zewnętrznej krawędzi najbliższej jezdni drogi krajowej nr 16.

3) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i budowli oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową budynku lub obiektu budowlanego nowego lub w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, a także inne usługi, które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości, stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego – w szczególności osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, a także charakterystyczne obiekty wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
2) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
   a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonijnej kolorystyki elewacji;
3) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła licowa, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło, lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do materiałów jw.
4) W zakresie ogrodzeń ustala się:
   a) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu terenu;
   b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości murowanych oraz prefabrykowanych żelbetowych;
5) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

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

1) Teren objęty planem nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
2) Zakazuje się likwidowania naturalnych obszarów wodno-błotnych występujących na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN.
3) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych.
4) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stosownie do przepisów odrębnych.

5) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami RZM należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej, stosownie do przepisów odrębnych.
6) Ustala się następujące nakazy:
   a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;
   b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
7) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1) Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod numerem AZP 25-60, oznaczone na rysunku planu;
2) W obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga dojazdowa, gminna oznaczona na rysunku planu symbolem KDD. Zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

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

1) W granicach terenu objętego planem nie występują:
   a) obszary podlegające prawnym formom ochrony przyrody,
   b) krajobrazy priorytetowe,
   c) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
   d) tereny zagrożone osuwiskami,
   e) tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

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

1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) lokale użytkowe realizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe zdefiniowane w § 4 pkt 4.
2) Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) samodzielne obiekty usługowe oraz lokale użytkowe realizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność nieuciążliwą zgodną z § 4 pkt 4.
4) Na terenach przeznaczonych pod usługi (U) dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą zgodną z § 4 pkt 4.
5) W granicach planu występują ograniczenia zagospodarowania terenu związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych
6) Teren objęty planem zbliża się od strony zachodniej do pasa drogowego drogi krajowej nr 16 – jest to źródłem uciążliwości akustycznych oraz może skutkować przekroczeniami norm hałasu. Uwarunkowania te należy uwzględnić przy projektowaniu obiektów i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7) Wszelkie działania w zakresie eksploatacji, modernizacji, budowy, przebudowy i rozbudowy budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej muszą się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczy to sieci, obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych pomiędzy granicami planu a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi krajowej nr 16.
8) W bezpośrednim sąsiedztwie linii i obszarów kolejowych obowiązują przepisy odrębne dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

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

1) Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg wewnętrznych i publicznych.
2) Obsługa komunikacyjna działek z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.
3) Ilość miejsc do parkowania przyjmować następująco:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
   b) dla zabudowy usług - ustalać indywidualnie w zależności od potrzeb oraz specyfiki usług nie mniej niż 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
   c) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2) Ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) dopuszczalne jest lokalizowanie sieci i obiektów uzbrojenia na terenach działek budowlanych i dróg oraz terenach zieleni naturalnej w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania i zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, np. wzdłuż granicy działki oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu; z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 pkt 7);
   b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci, zamianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń;

c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz stosowaniu praw własności dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu;
   b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Zasady odprowadzenia ścieków:
   odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
5) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   odprowadzenie wód opadowych i roztopowych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) Zasady użytkowania i konserwacji urządzeń melioracyjnych:
   a) adaptuje się istniejące urządzenia melioracyjne;
   b) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracyjnych bez uzgodnienia z odpowiednimi organami;
   c) eksploatacja, przebudowy oraz ingerencje w sposób działania urządzeń melioracyjnych winny się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
7) Zasady zaopatrzenia w gaz:
   a) adaptuje się istniejącą i dopuszcza się lokalizowanie nowej sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową.
8) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 6 lit. a).
9) W zakresie telekomunikacji ustala się:
   a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
10) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; przyłączanie do sieci elektroenergetycznej projektowanych obiektów będzie realizowane na ogólnych zasadach przyłączania wynikających z przepisów odrębnych; przyłącza należy wykonać jako kablowe;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50kW (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

1) Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, z wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

Symbol terenu	Ustalenia
1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy. 3. Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe. 4. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3 uchwały. 5. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2; dopuszcza się działki o powierzchniach mniejszych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu; b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25; c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,35; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; e) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – do 10 m, budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m; f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe, pochylenie dachów w przedziale od 35 stopni do 50 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; g) pokrycie dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni .
1MNW-U, 2MNW-U	1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. 2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, 3. W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe zdefiniowane w § 4 pkt 4. 4. Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej, jeden budynek usługowy i jeden budynek

	gospodarczy na 1000 m2 powierzchni działki oraz budynek garażowy bądź gospodarczo-garażowy. 5. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3 uchwały. 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2; dopuszcza się działki o powierzchniach mniejszych przeznaczone pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu; b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,40; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50; e) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego i usługowego - 10 m, budynku gospodarczego - nie więcej niż 7,0 m, garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 7,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m; f) geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci o pochyleniu: dla budynku mieszkalnego w przedziale od 30 stopni do 50 stopni, dla budynku usługowego 25 stopni do 40 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; g) pokrycie dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni.
1U, 2U, 3U	1. Przeznaczenie: teren usług. 2. Przeznaczenia wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego. 3. W ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe zdefiniowane w § 4 pkt 4. 4. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3 uchwały. 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2; dopuszcza się działki o powierzchniach mniejszych przeznaczone pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu; b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,40; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40; e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m; f) geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci o pochyleniu 25^0 do 40^0, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie; g) kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów stromych w kolorze czerwieni lub w kolorze szarym.
1KDD	1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Adaptuje się istniejącą drogę - w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym wg rysunku planu.

	4. Droga stanowi przestrzeń publiczną, jest to droga gminna. 5. Dopuszcza się sytuowanie sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 8,00 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
1KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Teren na poszerzenie istniejącej drogi.
4KR, 5KR, 6KR, 9KR, 10KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi 12 m. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
7KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi 12-15 m. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
2KR, 8KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2. Droga wewnętrzna o szerokości 12 m zakończona placem manewrowo-zwrotnym. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
12KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
13KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Droga wewnętrzna o szerokości 10 m zakończona placem manewrowo-zwrotnym. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
3KR, 11KR, 14KR, 15KR,	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Drogi wewnętrzne o szerokości 8 m zakończone placem manewrowo-zwrotnym. 3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m;
16KR	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Drogi wewnętrzne o szerokości 6 m zakończone placem manewrowo-zwrotnym.

	3. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 4. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m.
1IKP, 2IKP	1. Przeznaczenie: teren pompowni ścieków. 2. Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 8 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m; 3. Udział powierzchni biologicznie czynnej 30%
1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS	1. Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2. Teren obejmuje również rowy melioracyjne. 3. Zakazuje się likwidacji zbiorników wodnych. 4. Dla obiektów i urządzeń melioracyjnych obowiązuje § 13 pkt 6 uchwały. 5. Dopuszcza się kładki nad rowem melioracyjnym służące celom rekreacyjnym.
1RNR	1. Przeznaczenie: teren gruntów rolnych oraz upraw. 2. Teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.
1RZM, 2RZM, 3RZM	1. Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej 2. Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce zabudowy zagrodowej oraz jeden budynek gospodarczy na 1000 m^2 powierzchni działki oraz budynek garażowy bądź gospodarczo-garażowy. 3. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4 pkt 3 uchwały. 4. Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe. 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20; b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; d) maksymalna wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz garażowego do 10 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – nie więcej niż 12m; e) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe, pochylenie dachów w przedziale od 35 stopni do 50 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; f) pokrycie dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni .

1L, 2L, 3L, 4L	1. Przeznaczenie: teren lasu. 2. Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN,	1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. 2. Teren pozostawić w stanie naturalnym. 3. Zakazuje się likwidowania znajdujących się na terenie obszarów wodno-błotnych. 4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury wg ustaleń § 13 pkt 2 lit. a) uchwały. 5. Dla obiektów i urządzeń melioracyjnych obowiązuje § 13 pkt 6 uchwały. 6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8 7. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń rekreacyjno-sportowych i małej architektury; 8. Dopuszcza się możliwość podziału terenu w celu uzyskania działek pod indywidualne użytkowanie.
8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN	1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. 2. Teren pozostawić w stanie naturalnym jako mokradło ombrogeniczne. 3. Zakazuje się likwidowania znajdujących się na terenie obszarów wodno-błotnych. 4. Dla obiektów i urządzeń melioracyjnych obowiązuje § 13 pkt 6 uchwały. 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1,0 6. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 17. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest utrzymanie i przebudowa drogi gminnej oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Gietrzwałd
/-/ Kamil Kowalczyk