

Uchwała Nr LV/383/2022
Rady Gminy Gietrzwałd
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Golfowej w Naterkach, gmina Gietrzwałd.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.)

Rada Gminy Gietrzwałd po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Golfowej w Naterkach, gmina Gietrzwałd, zwany dalej planem.

§ 2.

Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/276/2021 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 22 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Naterki (dz. 155/2), gmina Gietrzwałd. Uchwalony plan stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej we wsi Naterki, w gminie Gietrzwałd (Uchwała Nr XXX/360/2002 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 kwietnia 2002 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 położonych przy ulicy Golfowej w Naterkach, gmina Gietrzwałd;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących Załączniki Nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych, sporządzonych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących Załącznik Nr 4.

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 mieszkalno-usługowej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 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.

Ilekość w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć sposób pomiaru wysokości budynków, zgodny z przepisami budowlanymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzony od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) 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.

§ 6.

Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli oznaczających przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 8) strefy kontrowanej od osi gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) wymiarowania.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania

zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 20 oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

- 2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 20;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować materiały nawiązujące fakturą i kolorystyką do lokalnych cech zabudowy warmińskiej;
- 4) w granicach planu, nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granicach planu, nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) w zakresie uniwersalnego projektowania, plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 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;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

§ 9.

Zasady kształtowania krajobrazu:

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

§ 10.

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

§ 11.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną, wyznacza się tereny drogi publicznej oznaczone symbolem 1KDL;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni, zostały określone w § 7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego, zawartych w § 20.

§ 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 – 1000 m²,
 - 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 – w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach nienaruszających ustaleń szczegółowych planu;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 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 elementarne,
 - c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 20 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, 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:
 - 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 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 sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linia napowietrzna średniego napięcia SN 15kV, stacja transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV, linie napowietrzne niskiego napięcia nN 0,4 kV i linia kablowa niskiego napięcia nN 0,4 kV,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wyznacza się w odległościach 7,0 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - d) w obszarze ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) 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) zaopatrzenie w gaz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia PE dn 63(0,5 MPa), dla której wyznacza się strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - c) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia PE dn 63(0,4 MPa), dla której wyznacza się strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - d) w strefach kontrolowanych zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 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.

§ 16.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przyległa do zachodniej granicy planu droga gminna Nr 158022 N (ul. Golfowa);
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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

§ 18.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowa i modernizacja drogi gminnej Nr 158022N ul. Golfowa.

§ 19.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 20.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1MU 2MU	Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji celowo komponowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (apartamentowej) i usługowej nieuciążliwej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania osiedla, w tym: dojść i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, parkingów, zieleni i terenów rekreacyjnych. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – 14,0 m jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 5) kolorystyka dachów: dla dachów stromych – dachówka ceramiczna w kolorze czerwieni, dla dachów płaskich – nie ustala się; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50 (50%); 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,80; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług; 10) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w podziemnych garażach; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZP	Teren zieleni urządzonej 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji, a także obiektów małej architektury; 4) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6,0 m; 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

1KDL	Teren drogi publicznej lokalnej 1) teren przeznaczony na poszerzenie przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy planu drogi gminnej (ul. Golfowa); 2) minimalna łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń.
1KDW	Teren drogi wewnętrznej 1) minimalna łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 niniejszych ustaleń.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 21.

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

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Janusz Tkaczyk