

**Uchwała Nr**

**Rady Gminy Gietrzwałd**

**z dnia**

**2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w otoczeniu Jeziora Wulpińskiego – obręb Unieszewo**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230) Rada Gminy w Gietrzwałdzie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd”, uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w otoczeniu Jeziora Wulpińskiego – obręb Unieszewo.

2. Granice planu określa Uchwała Rady Gminy Gietrzwałd Nr XXXIX/427/2010 z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan obejmuje teren położony na wschód od miejscowości Unieszewo, w sąsiedztwie jeziora Wulpińskiego.

4. Plan stanowi w znacznej części zmianę fragmentu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w otoczeniu jeziora Wulpińskiego (obwód geodezyjny Unieszewo) uchwalonego Uchwałą Nr V/35/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 27 marca 2003 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd w otoczeniu Jeziora Wulpińskiego – obręb Unieszewo, na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu i zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia wymienione w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

a) Oznaczenia ściśle określone i obowiązujące:

- granica terenu opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- określenie przeznaczenia terenów,
- oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- zbocza o spadkach powyżej 30%, zbocza o spadkach 20-30%,
- dna dolin i obniżeń akumulacyjnych, doliny i obniżenia,
- wytopiska, obniżenia bagienne, zadrzewienia,

b) Oznaczenia nie wymienione w podpunkcie a) są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną, w tym:

- przebieg rurociągu - głównego odprowadzalnika wód,
- oznaczenie zasięgu terenów zmeliorowanych,
- oznaczenie zbiornika systemu melioracyjnego poza terenem planu,
- miejsce ujęcia wody,
- oznaczenie drogi powiatowej poza obszarem planu,

**§ 4.** Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały lub na rysunku planu zdefiniowano w następujący sposób:

1. powierzchnia biologicznie czynna – teren działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz woda powierzchniowa na tym terenie;
2. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczenia zabudowy; oznaczająca zakaz przekroczenia jej przez nadziemne kubaturowe części obiektu; zezwala się na jej przekroczenie przez niekubaturowe części obiektu:
  - a) powiązane z terenem (podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, tarasy) - o nie więcej niż 2,0 m od lica budynku,
  - b) balkony, loggie - o nie więcej niż 1,2 m od lica budynku,
  - c) gzymsy i okapy - o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku,
  - d) inne - o nie więcej niż 0,8 m od lica budynku;
3. działka - działka budowlana, czyli nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
4. usługi nieuciążliwe – rodzaje przedsięwzięć nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
5. front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny wjazd lub wejście na teren;
6. elementy małej architektury – niekubaturowe obiekty i urządzenia o funkcjach: rekreacyjnej, estetycznej, informacyjnej i porządkowej, a w szczególności: ławki, ławy, stoły, huśtawki, drabinki, piaskownice, pergole, trejaże, wiaty, zadaszenia, śmietniki, oświetlenie, znaki informacyjne i inne obiekty architektury ogrodowej;
7. reklama – grafika na materialnym podłożu, umieszczona na ścianie budynku lub ogrodzeniu (nie posiadająca wolnostojącej konstrukcji nośnej), a także obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego funkcją jest prezentacja treści reklamowych;
8. znak informacyjny – obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
9. szyld - zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej,
10. budowla – należy przez to rozumieć definicję zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;
11. tymczasowy obiekt budowlany - należy przez to rozumieć definicję zawartą w odpowiednich przepisach prawa budowlanego;
12. budynek garażowo-gospodarczy - budynek garażowy, służący mieszkańcom także do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu;
13. uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Gietrzwałdzie, jeżeli z treści ustaleń nie wynika inaczej.

## Rozdział II

### USTALENIA OGÓLNE

#### DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
U	Tereny usługowe
UT	Tereny usług turystycznych
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej na wydzielonych działkach
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem
KXP	Ciągi pieszo - jezdne
R	Tereny rolne
ZL	Tereny leśne

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się utrzymanie na całym terenie jednolitego charakteru zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie charakterystycznych dla tradycyjnej architektury regionu: skali, form i kolorystyki obiektów;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia w połączeniu z tynkami;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki obiektów stonowanej z otoczeniem;
- 5) ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów oraz zieleni dla zmniejszenia ingerencji projektowanej zabudowy w krajobrazie;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam na całym terenie objętym planem;
- 7) zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
  - powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 0,4 m<sup>2</sup> włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,

- znaki i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
- znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;

8) zakazuje się stosowania od strony dróg wewnętrznych ogrodzeń wyższych niż 1,60 m; zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń pełnych (bez względu na rodzaj materiału) oraz ażurowych prefabrykowanych betonowych i żelbetowych; nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – drewna, kamienia, cegły lub żywopłotów.

2. Utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze planu zapewnia się ponadto poprzez określenie w Rozdziale III szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno – ściekowej i usuwania odpadów w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w § 16;

2) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych;

3) cały teren w granicach planu jest położony na obszarze objętym formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) – leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pasłęki, dla którego obowiązują przepisy zawarte w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego;

4) ustala się następujące zasady ochrony walorów przyrodniczych terenu:

a) zbocza o spadkach powyżej 30%, zagrożone osuwiskami, o skomplikowanych warunkach gruntowych (IVA) – zakaz zabudowy, należy zagospodarować trwałą zielenią głęboko się korzeniącą, wskazane zalesienie,

b) zbocza o spadkach 20 - 30%, zagrożone osuwiskami, o skomplikowanych warunkach gruntowych (IIIA) – zakaz zabudowy, należy zagospodarować trwałą zielenią głęboko się korzeniącą,

c) dna dolin i obniżenia akumulacyjne o skomplikowanych warunkach gruntowych, (IVB) – zakaz zabudowy, należy zachować w stanie naturalnym,

d) doliny i obniżenia o złożonych warunkach gruntowych i inwersjach klimatycznych oraz możliwości okresowego podtapiania, niekorzystne do zabudowy i całorocznego pobytu ludzi (IIIB) – w zagospodarowaniu terenu pod przewidziane planem funkcje należy uwzględnić istniejące uwarunkowania poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu, warunków wodnych i ograniczenia zabudowy,

e) ciągi okresowych spływów wód oraz chłodnego i wilgotnego powietrza, niekorzystne do zabudowy i pobytu ludzi (oznaczone na rysunku planu) – zakaz przegradzania budowlami,

f) wytopiska, obniżenia bagienne, zadrzewienia (oznaczone na rysunku planu) – zakaz zabudowy, do zachowania w stanie naturalnym, w ramach zagospodarowania terenu pod przewidziane planem funkcje,

5) powiązania przyrodnicze zapewnia się poprzez:

a) nakaz zachowania w stanie naturalnym zadrzewień i roślinności nadbrzeżnej, w tym szpalerów olchowych,

b) ustalenie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na terenach mieszkaniowych, rekreacji indywidualnej i usług turystyki (nie mniej niż 75%),

c) nakaz zachowania w stanie naturalnym terenów dolin, obniżeń, zboczy, zadrzewień, zalesień, wytopisk.

d) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, umożliwiających przemieszczanie się organizmów żywych;

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

7) w przypadku realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zastosowanie mają przepisy właściwego rozporządzenia Wojewody w sprawie obszaru chronionego krajobrazu; realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest możliwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko i wykazaniu braku negatywnego oddziaływania;

8) dla zachowania niskiego poziomu wód gruntowych i sprawnego odprowadzania wód opadowych:

- nakazuje się utrzymanie w drożności systemu melioracyjnego - część terenu objętego planem znajduje się w zasięgu terenów zmeliorowanych,

- dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem (na rysunku planu wniesiono rurociąg melioracyjny - główny odprowadzalnik wód oraz zasięg terenów zmeliorowanych),

- przed opracowaniem projektów uzbrojenia podziemnego i projektów zagospodarowania terenów należy wykonać inwentaryzację istniejącego drenażu rolniczego;

9) zakazuje się zmiany rzeźby terenu przy projektowaniu: zagospodarowania terenu i usytuowania budynków;

10) w obszarze planu ograniczeniom poziomemu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska podlegają tereny oznaczone symbolami UT, MW, MU, MN, ML dla których należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów, odpowiednio, rekreacyjno-wypoczynkowych i zabudowy mieszkaniowej;

11) Zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, parkingów i przejść pieszych.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, określa się w Rozdziale III.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną oraz nie wskazuje się obiektów do objęcia ochroną z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) zasady ochrony ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chroniące krajobraz kulturowy, zawarte są w ustaleniach planu.

**§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** - na terenie opracowania nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** określa się odrębnie dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów** podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) na terenie objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin,
- b) na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych występują na zboczach o znacznych spadkach (powyżej 20%) i oznaczone są na rysunku planu; sposoby ich zagospodarowania określone są w § 7. ust.1 pkt 4 oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - na terenie planu nie ustala się obowiązku scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.**

1. Zachowuje się istniejący podział terenu na działki budowlane z niewielkimi korektami, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zezwala się na zmiany istniejącego podziału działek zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej (MN i ML), przy spełnieniu wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Zezwala się na łączne zagospodarowanie kilku działek budowlanych i realizację jednej inwestycji budowlanej; szczegółowe zasady zagospodarowania zawarte w Rozdziale III obowiązują wówczas jak dla jednej działki budowlanej.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.
2. Inne warunki i ograniczenia zawarte są w pozostałych ustaleniach planu.

**§ 15. Komunikacja – zasady obsługi.**

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
  - a) drogą wewnętrzną KDW.01 poprzez istniejący zjazd na drogę powiatową,
  - b) drogą wewnętrzną KDW.01 poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną poza obszarem planu,
  - c) drogą wewnętrzną KDW.03 poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną poza obszarem planu.
2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości na terenie opracowania – z istniejących dróg wewnętrznych (KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04).
3. Zezwala się na zaprojektowanie innych dróg wewnętrznych, o ile będzie to wynikało z potrzeb zagospodarowania poszczególnych terenów.
4. Szerokości pasów drogowych oraz inne ustalenia dotyczące dróg zawarto w przepisach szczegółowych w Rozdziale III.
5. Obsługę w zakresie potrzeb parkingowych ustala się poprzez określenie następujących minimalnych wskaźników liczby miejsc postojowych:
  - 1) Tereny usługowe (U i UT):
    - a) 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
    - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
    - c) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych;
    - d) 1 stanowisko postojowe na każde 2 miejsca w obiektach noclegowych;
    - e) 2 stanowiska postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji;
  - 2) Tereny mieszkaniowe (MU, MW) - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
  - 3) Tereny zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej (MN, RM i ML) - nie mniej niż dwa miejsca postojowe w granicach działki.

**§ 16. Infrastruktura techniczna – zasady obsługi.**

1. Zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, położonej na terenie opracowania;
- b) ustala się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociagową rozdzielczą w systemie spierścieniowania, częściowo rozgałęźną;
- c) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z właściwymi przepisami,
- d) nie zezwala się na indywidualne ujęcia wody;

## 2. Gospodarka ściekowa.

- 1) cały teren należy skanalizować istniejącą i częściowo projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej prowadzoną w pasach drogowych dróg wewnętrznych na terenie objętym planem;
- 2) wszystkie ścieki z terenów objętych planem należy odprowadzić, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną, do istniejących i projektowanych przepompowni zbiorczych;
- 3) ścieki z przepompowni przetłoczone będą kolektorem tłocznym do oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się obowiązek skanalizowania wszystkich obiektów, w których powstają ścieki;
- 5) zakazuje się stosowania na przedmiotowym terenie indywidualnych sposobów utylizacji lub usuwania ścieków, w tym – zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych.

## 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych i nieutwardzonych na terenie posesji – zagospodarowanie wód opadowych w obrębie własnej nieruchomości,
- 2) z przejść pieszych i z dróg nieutwardzonych – do gruntu,
- 3) z dróg utwardzonych – siecią kanalizacji deszczowej zaopatrzonej na wylotach w separatory piasku, szlamu i substancji ropopochodnych.

## 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci, poprzez projektowane na terenie opracowania linie kablowe elektroenergetyczne 0,4 kV;
- 2) ustala się prowadzenie sieci ee wraz z lokalizacją złączy kablowo – pomiarowych w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) przyłączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących u właściwego dostawcy energii elektrycznej;
- 5) zasilanie odbiorców energii elektrycznej należy wykonać poprzez szafki – złącza pomiarowo – rozdzielcze; szafki należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony drogi;
- 6) ustala się możliwość lokalizacji na terenie objętym planem, zależnie od potrzeb, stacji transformatorowych słupowych,
- 7) w miejscach lokalizacji sieci ee oraz stacji transformatorowych zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m oraz wznoszenia budowli, składowania odpadów, piasku i ziemi,
- 8) przy projektowaniu obiektów budowlanych oraz urządzeń energetycznych należy zachować między nimi odległości wynikające z obowiązujących przepisów,
- 9) w przypadku kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym zagospodarowaniem terenu w/w urządzenia należy przebudować;
- 10) na obszarze opracowania zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne SN15kV i nN0,4kV.

## 5. Telekomunikacja.

- 1) ustala się podziemne prowadzenie projektowanej sieci telekomunikacyjnej w miarę możliwości w pasach drogowych istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na pozostałych terenach;
- 3) ustala się podłączenie do sieci telekomunikacyjnej - zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

## 6. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) ustala się zastosowanie źródeł indywidualnych;
- 2) ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła (gaz płynny, olej opałowy, gaz przewodowy, energia elektryczna) oraz źródeł energii odnawialnej.

## 7. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejącej w bliskiej odległości sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) zezwala się na lokalizację sieci gazowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ciągach komunikacyjnych;

8. Warunki techniczne realizacji infrastruktury zostaną określone przez dysponentów sieci na podstawie przepisów odrębnych na etapie projektu budowlanego.

9. Usuwanie odpadów stałych - ustala się na zasadach stosowanych na terenie gminy Gietrzwałd.

## **Rozdział III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

**§ 17.** 1. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziałach I, II i IV niniejszej uchwały.

2. Ustalenia szczegółowe regulują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczegółowe zasady lokalizacji zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów.

**§ 18.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U.01, U.02.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny usługowe.  
2. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie w postaci całorocznych obiektów usługowych z zapleczem, do którego zalicza się: dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze, zieleń towarzyszącą i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na lokalizowanie nowej zabudowy.  
4. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.  
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni terenu – do 30%.  
6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 30% powierzchni przedmiotowego terenu.  
7. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy i zmian w zabudowie istniejącej na terenach U.01 i U.02:

- a) poziom parteru nowych obiektów – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) wysokość budynków – do trzech kondygnacji naziemnych, kalenica nie wyżej niż 11,0 m nad poziomem parteru,
  - c) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.
8. Nakazuje się zagospodarowanie terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadujących); dla zachowania walorów krajobrazowych oraz warunków bioklimatycznych terenu – ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.  
9. Ustala się zachowanie ujęcia wody wraz ze strefą ochronną na terenie U.01.  
10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi wewnętrznej KDW.01.  
11. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 1.  
12. Dla terenów U.01 i U.02 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.  
13. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 19.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UT.01, UT.03.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny usług turystycznych.  
2. Ustala się zagospodarowanie w postaci: obiektów obsługi ruchu turystycznego z zapleczem do którego zalicza się dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze, sportowe urządzenia terenowe, zieleń i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.  
4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane, przy spełnieniu następujących wymagań:  
a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż  $2000\text{m}^2$ ,  
b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-90 stopni,  
c) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.  
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni terenu – do 15%.  
6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% powierzchni terenu.  
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące obiektów budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu). Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony zbiornika wodnego nie dotyczy budowy urządzeń wodnych oraz wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, realizacji inwestycji celu publicznego.

8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy usług turystycznych:  
a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,  
b) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 9,0 m od poziomu parteru,  
c) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,  
d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

9. Nakazuje się zagospodarowanie terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg wewnętrznych.  
11. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 1.  
12. W zagospodarowaniu terenu UT.03 należy uwzględnić dojazd do terenu leśnego ZL.02.  
13. Dla terenów UT.01 i UT.03 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 20. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT.02.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny usług turystycznych.
2. Ustala się zagospodarowanie w postaci: obiektów obsługi ruchu turystycznego z zapleczem do którego zalicza się dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze, sportowe urządzenia terenowe, zieleni i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-90 stopni,
  - c) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni terenu – do 15%.
6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% powierzchni terenu.
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dotyczące obiektów budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu). Nieprzekraczalną linią zabudowy od strony zbiornika wodnego nie dotyczy budowy urządzeń wodnych oraz wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, realizacji inwestycji celu publicznego.
8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy usług turystycznych:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyższej niż 9,0 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
9. Nakazuje się zagospodarowanie terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.
10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg wewnętrznych.
11. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 1.
12. W zagospodarowaniu terenu UT.02 należy uwzględnić dojazd do terenu leśnego ZL.01.
13. Dla terenu UT.02 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.
14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 21. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MU.01.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w postaci budynków mieszkalnych z zapleczem, do którego zalicza się: budynki garażowo-gospodarcze, dojścia, podjazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze, zieleni i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie nowej zabudowy.
4. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni terenu – 30%.
6. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną terenu - nie mniej niż 30%.
7. Ustala się parametry nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m od poziomu istniejącego terenu,
  - b) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyższej niż 8,5 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi wewnętrznej KDW.01.
9. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach terenu MU.01, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 2.
10. Dla terenu MU obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.
11. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 22. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW.01.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się zagospodarowanie w postaci wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem, do którego zalicza się: dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

4. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni terenu – do 25%.

5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 60% powierzchni terenu.

6. Zezwala się na projektowanie w jednym budynku mieszkalnym nie więcej niż 10 mieszkań.

7. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,

b) wysokość budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 11,0 m od poziomu parteru,

c) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

8. Nakazuje się zagospodarowanie terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.

9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi wewnętrznej.

10. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach terenu MW.01, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 2.

11. Dla terenu MW.01 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

12. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### § 23. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.06.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, jednolokalowego z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.

3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.

4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane, przy spełnieniu następujących wymagań:

a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż  $1100\text{m}^2$ ,

b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 22,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-90 stopni,

d) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 15%.

6. Ustala się powierzchnię budynku gospodarczo – garażowego nie większą niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

7. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 75% w powierzchni każdej z działek.

8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące obiektów budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu); Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony zbiornika wodnego nie dotyczy budowy urządzeń wodnych oraz wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, realizacji inwestycji celu publicznego.

9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej:

a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w przedziale 12-16 m,

c) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,

d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

e) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.

10. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej i gospodarczej:

a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,1 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,

b) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,5 m od poziomu parteru,

c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w nawiązaniu do projektowanego budynku mieszkalnego na działce, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.

11. Nakazuje się zagospodarowanie każdej z działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.



12. Projektowana zabudowa oraz zagospodarowanie w obrębie terenów MN.03, MN.04 i MN.06 musi uwzględniać istniejący rurociąg – główny odprowadzalnik wód oznaczony na załączniku nr 1 (rysunku planu) oraz otwarte zbiorniki systemu melioracji, zgodnie z § 7 ust.1 pkt 8.

13. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z istniejących dróg wewnętrznych.

14. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów MN, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 3.

15. Dla terenów MN obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

16. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **§ 24. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM.01**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zabudowy zagrodowej.
2. Ustala się zagospodarowanie przedmiotowego terenu w postaci:
  - a) budynku mieszkalnego, wolnostojącego,
  - b) budynku garażowego,
  - c) budynków gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
  - d) zaplecza, do którego zalicza się: dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleni i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
4. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni przedmiotowego terenu – do 5%.
5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 85% powierzchni przedmiotowego terenu.
6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu). Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony zbiornika wodnego nie dotyczy budowy urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, realizacji inwestycji celu publicznego.
7. Ustala się następujące parametry projektowanego budynku mieszkalnego:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu – dach stromy dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
8. Ustala się następujące parametry projektowanych budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,1 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku
  - b) wysokość budynków – przy dachach płaskich do 5,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 7,5 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.
9. Nakazuje się zagospodarowanie przedmiotowego terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.
10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi wewnętrznej KDW.03.
11. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach terenu RM.01, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 3.
12. Dla terenu RM.01 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.
13. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM.02.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Teren zabudowy zagrodowej.
2. Ustala się możliwość zagospodarowania przedmiotowego terenu, jako kontynuacji istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na sąsiedniej działce (poza terenem objętym planem) w postaci:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
  - b) budynku garażowego,
  - c) budynków gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
  - d) zaplecza, do którego zalicza się: dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleni i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
4. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni przedmiotowego terenu – do 20%
5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 70% powierzchni przedmiotowego terenu.
6. Ustala się następujące parametry projektowanego budynku mieszkalnego:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,

- b) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu - dach stromy dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38° - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - d) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
7. Ustala się następujące parametry projektowanych budynków garażowych i gospodarczych:
- a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,1 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku
  - b) wysokość budynków – przy dachach płaskich do 5,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 7,5 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 45°, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.
8. Nakazuje się zagospodarowanie przedmiotowego terenu z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni), ustala się nie mniej niż 30% w powierzchni biologicznie czynnej.
9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu przez istniejące gospodarstwo rolne (poza terenem objętym planem).
10. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach terenu RM.02, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 3.
11. Dla terenu RM.02 obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.
12. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ML.01, ML.03, ML.05.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
2. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku rekreacji indywidualnej, jednolokalowego, wolnostojącego, z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1600m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-90 stopni,
  - d) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 10%.
6. Ustala się powierzchnię budynku gospodarczo – garażowego nie większą niż 30% powierzchni zabudowy budynku rekreacji indywidualnej.
7. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 80% w powierzchni każdej z działek.
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 (rysunku planu).
9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynków rekreacji indywidualnej w przedziale 12-16 m,
  - c) wysokość budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
  - d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38° - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - e) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
10. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej i gospodarczej:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,1 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż 5,5 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w nawiązaniu do budynku mieszkalnego na działce, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.
11. Nakazuje się zagospodarowanie każdej z działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.
12. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z istniejących dróg wewnętrznych.
13. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 3.
14. Dla terenów ML obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.

15. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ML.02, ML.04.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
2. Ustala się zagospodarowanie pojedynczej działki w postaci jednego budynku rekreacji indywidualnej, jednolokalowego, wolnostojącego, z zapleczem, do którego zalicza się: budynek garażowo-gospodarczy, dojścia, podjazd, miejsca postojowe, plac gospodarczy, zieleń i elementy małej architektury.
3. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych.
4. Ustala się zasady podziału na działki budowlane, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24,0 m,
  - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1600m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-90 stopni,
  - d) wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.
5. Ustala się udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni każdej z działek – do 10%.
6. Ustala się powierzchnię budynku gospodarczo – garażowego nie większą niż 30% powierzchni zabudowy budynku rekreacji indywidualnej.
7. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 80% w powierzchni każdej z działek.
8. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,5 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,5 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynków rekreacji indywidualnej w przedziale 12-16 m,
  - c) wysokość budynków rekreacji indywidualnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8,0 m od poziomu parteru,
  - d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 38<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
  - e) zezwala się na zaprojektowanie w dachu okien połaciowych i facjat; nie zezwala się na stosowanie lukarn.
9. Ustala się następujące parametry projektowanej zabudowy gospodarczo-garażowej i gospodarczej:
  - a) poziom parteru – nie więcej niż 0,4 m w najwyższym punkcie istniejącego terenu i nie więcej niż 1,1 m w najniższym punkcie istniejącego terenu, po obrysie elewacji projektowanego budynku,
  - b) wysokość budynków gospodarczo-garażowych – przy dachach płaskich – do 3,5 m, przy dachach stromych kalenica nie wyżej niż do 5,5 m od poziomu parteru,
  - c) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w nawiązaniu do budynku mieszkalnego na działce, pokrycie dachówką ceramiczną (przy dachach stromych) lub materiałami o podobnym wyglądzie, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej.
10. Nakazuje się zagospodarowanie każdej z działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów występujących naturalnie na obszarach sąsiadującej zieleni), ustala się nie mniej niż 40% udziału zieleni trwałej w powierzchni biologicznie czynnej.
11. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek z istniejących dróg wewnętrznych.
12. Obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 5 pkt 3.
13. Dla terenów ML obowiązują ponadto przepisy rozdziałów I, II i IV niniejszej uchwały.
14. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 28. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R.01, R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny upraw rolnych.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego użytkowania terenu – nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu.
4. Zezwala się na lokalizowanie dróg gruntowych niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej.
5. Obsługa komunikacyjna terenów rolnych ciągami pieszo-jezdnymi, odpowiednio: KXP.01, KXP.02, KXP.03 oraz poprzez tereny rolne leżące poza granicami planu.
6. W zagospodarowaniu terenu R.05 należy uwzględnić dojazd do terenu leśnego ZL.03.

**§ 29. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL.01, ZL.02, ZL.03.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny leśne.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego kształtowania i posycia terenu.
3. Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z właściwymi przepisami ustawy o lasach.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
5. Obsługa komunikacyjna terenów leśnych, odpowiednio, poprzez tereny: UT.02, UT.03 i R.05.

**§ 30. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zgodnie z §5 – Tereny dróg wewnętrznych obsługujących obszar objęty planem.
2. Ustala się szerokości pasów drogowych – 10 m i 15 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się szerokość jezdni projektowanych dróg wewnętrznych – 5,0 m.
4. Nie zezwala się na lokalizowanie budynków w pasie drogowym dróg wewnętrznych.
5. Zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia w pasach drogowych.
6. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.

**§ 31.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KXP.01, KXP.02, KXP.03.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zgodnie z §5 – Tereny ciągów pieszo-jezdných.
2. Ustala się lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszo-jezdných o szer. 5,0 m umożliwiającą dostęp do terenów rolnych i leśnych oraz nadjeziorných.
3. Nie zezwala się na lokalizowanie elementów małej architektury.

#### **Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 32.** Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

**§ 33.** Na terenie objętym planem nie występują przedsięwzięcia będące zadaniami publicznymi.

**§ 34.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

**§ 35.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do poszczególnych terenów, w następującej wysokości:

Oznaczenie terenu w planie	Stawka procentowa
U	25%
UT	25%
MU	25%
MW	25%
MN	25%
ML	25%
RM	25%
KDW	3%
KXP	3%
R	3%
ZL	3%

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gietrzwałd.

**§ 37.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Gietrzwałd