



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 czerwca 2012 r.

Poz. 1835

UCHWAŁA NR XVI/191/2012 RADY GMINY GIŻYCKO

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko w obrębie geodezyjnym Grajwo (I).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Giżycko uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko dla części obrębu Grajwo (I), zwaną dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała nr VII/78/2011 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko w obrębie geodezyjnym Grajwo (I).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu miejscowego,
- b) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- c) stwierdzenie braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- e) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) elementy lokalizacji obiektu komunikacji lotniczej,
- e) stanowiska archeologiczne,
- f) przebiegi głównych ciągów drenażowych odwodnienia terenu
- g) granice strefy ochrony terenów osuwiskowych
- h) granice strefy zasięgu oddziaływania wysokich stanów wody jezior (rzędna 117 m npm),
- i) zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane,
- j) oznaczenia przeznaczenia obszarów funkcjonalnych: U - tereny usługowe, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KL – tereny komunikacji lotniczej, KDW – tereny dróg wewnętrznych, ZP - tereny zieleni urządzonej, ZN – tereny zieleni naturalnej, US - tereny sportu i rekreacji.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „**terenie**” – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku; w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki; dopuszcza się możliwość wysunięcia ryzalitów, balkonów, tarasów, ganków – maksymalnie na długość 1/3 elewacji frontowej,
- 4) „**obszarze funkcjonalnym**” lub „obszarze” należy przez to rozumieć teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu odpowiednim symbolem,
- 5) „**współczynnika zabudowy**” należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce do powierzchni działki,
- 6) „**intensywności zabudowy**”, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki.
- 7) „**terenie biologicznie czynnym**” – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
- 11) **ekologicznych nośnikach energii cieplnej** – należy przez to rozumieć: gaz płynny, olej opałowy nisko siarkowy, energię elektryczną, biomasę; itp.

Inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.

§ 5. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- U - zabudowa usługowa,

- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- US - tereny sportu i rekreacji,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZN - tereny zieleni naturalnej,
- KL - komunikacja lotnicza,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.

2. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 6-18 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren w granicach opracowania planu, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Nr 163 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich /Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201, poz. 3155), z uwzględnieniem §4 ust.6 w/w rozporządzenia.

2. Dla lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach na środowisko wraz z właściwymi przepisami rozporządzenia w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

3. W obszarach przyległych do terenu komunikacji lotniczej (KL) mają zastosowanie przepisy prawa ochrony środowiska w przedmiocie ochrony przed hałasem wraz z właściwymi przepisami budowlanymi. Dla potrzeb ochrony przed hałasem w konturach o symbolu: MN, MW, ustala się wartości brzegowe jak dla zabudowy mieszkaniowej, pozostałe tereny przeznaczone na cele zabudowy usługowej, w wyodrębnionych obszarach funkcjonalnych.

4. W celu ochrony środowiska, ustala się konieczność uzbrojenia terenu poprzez jednoczesną budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej, zachować oznaczone w załączniku Nr 1 do uchwały główne ciągi drenażowe odwodnienia terenu, odwadniające również tereny nieobjęte planem.

5. Zakłada się gospodarkę odpadami stałymi w oparciu o gminne służby oczyszczania. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach,

6. Utrzymywać minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, określony dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

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

1. W granicach opracowania planu, na terenie oznaczonym symbolem 12US/ZP i 11U, występują dwa stanowiska archeologiczne: AZP 19-74/20, AZP 19-74/21, oznaczone na rysunku planu symbolem AZP19.

- 1) W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wyniki badań pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu.

2) Inwestycje „liniowe” (np. gaz, prąd, kanalizacja, telekomunikacja) w obrębie stanowisk winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Projektowane budynki winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj. zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła. Ze względu na pokrycie dachów - na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, dachówką w odcieniu grafitowym, odstępuje się od zastosowania dachówki tradycyjnej w odcieniu czerwieni.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze opracowania tereny stanowiące rozbudowę obiektu komunikacji lotniczej (lotnisko kategorii 1A), oznaczone symbolem: 3KL i 4KL, stanowią:

- a) cel publiczny w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- b) inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) inwestycję zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zależności od potrzeb ustala się możliwość wyznaczenia innych terenów przestrzeni publicznych, określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 163 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich /Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201, poz. 3155), z uwzględnieniem §4 ust.6 w/w rozporządzenia.

2. Część terenów, objętych planem, położonych poniżej rzędnej 117 m npm, znajduje się w zasięgu oddziaływania wysokich stanów wód jeziora Niegocin, co należy uwzględnić przy posadowieniu obiektów budowlanych.

3. W granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, będące w ewidencji Starostwa Powiatowego w Giżycku. W granicach istniejących skarp, oznaczone odpowiednio na rysunku planu przy prowadzeniu robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, zastosować właściwe przepisy budowlane wraz z właściwymi przepisami odrębnymi.

§ 11. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu, a zwłaszcza – każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej, podłączenie do infrastruktury technicznej i możliwość spełnienia warunków ustaleń szczegółowych planu.

2. Powierzchnia wydzielanych działek, powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do funkcji, z uwzględnieniem ewentualnych ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Wydzielana działka budowlana zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej winna mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2200m².

4. Zasady cech geometrycznych podziału terenu w obszarach MN i ZP, określa treść załącznika nr 1 do uchwały.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Zabudowa znajdująca się w wykazie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być poprzedzona przeprowadzeniem postępowania w sprawie decyzji środowiskowej, o której mowa w obowiązujących przepisach.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie istniejących skarp dla prowadzenia robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu zastosować właściwe przepisy budowlane wraz z właściwymi przepisami odrębnymi.

3. Zaleca się wykonanie badań geologicznych gruntu przed realizacją inwestycji, zwłaszcza na terenach o słabej nośności i płytkim zaleganiu wód podziemnych w konturze o symbolu 5MN i 6MN.

4. Na terenach o symbolu KL, zakazuje się budowę obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem lotniska, z zastrzeżeniem ust.5.

5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W granicach opracowania planu nie wyznacza się terenów tymczasowego zagospodarowania

Rozdział 2.

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Symbol w planie	przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania
1U przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej zespołu hotelowo-gastronomicznego wraz z terenami rekreacji otwartej oraz obiektami przystani jachtowej przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 28 719 m² B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu : 1) zabudowę należy lokalizować jako zespół usług hotelowo-gastronomicznych, składający się w rozumieniu przepisów budowlanych z budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz budowli i obiektów małej architektury, zaprojektowany jako całość użytkowa oznaczonego terenu. 2) dopuszcza się podział terenu dla odrębnych użytkowników z uwzględnieniem ustaleń planu, pod warunkiem, że powierzchnia terenu nie będzie mniejsza niż 0,5 ha, 3) zabudowę należy kształtować jako 2-3 kondygnacyjną z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. 4) zadanie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°– 45°. 5) maksymalny współczynnik zabudowy - 30%, minimalnego współczynnika – nie ustala się, 6) minimalny teren biologicznie czynny – 50%. 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę gminną – min. 6 m, zgodnie z rysunkiem planu; w sąsiedztwie istniejących skarp przy prowadzeniu robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, zastosować właściwe przepisy budowlane wraz z właściwymi przepisami odrębnymi. 8) w granicach zasięgu oddziaływania wysokich stanów wód jeziora Niegocin (rzędna 117 m npm) nie zezwala się na zabudowę budynkami. 9) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń § 16.
2ZN/ZP przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zieleń parkowa	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 4 824 m² B. Zasady zagospodarowania terenu: 1) zachowuje się istniejącą zieleń przybrzeżną jeziora Grajewko, dopuszcza się realizację zieleni parkowej, stanowiącej teren dostępu do wód publicznych, w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji: plaży, kąpieliska i przystani, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.
3KL, 4KL przeznaczenie podstawowe: tereny obiektu komunikacji lotniczej	A. Łączna powierzchnia terenu: 3KL - ok. 20 954 m², 4KL – ok. 16 063 m² B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) rozbudowa istniejącego lotniska w kategorii A1 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 130, poz. 1112 z późn. zm.), stanowiącego cel publiczny w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 2) na terenie 3KL zachowuje się istniejący hangar i planuje się nowe hangary dla samolotów i drogę z lotniska do hangarów, 3) warunki zagospodarowania terenu dotyczące wysokości obiektów budowlanych podlegają wymogom przepisów prawa lotniczego, wynikającym z lokalizacji: drogi startowej, pasa startowego, powierzchni podejścia/wznoszenia, powierzchni przejściowych i powierzchni poziomej wewnętrznej oraz drogi do hangarów.

	4) w sąsiedztwie istniejących skarp, podczas prowadzenia robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, zastosować właściwe przepisy budowlane wraz z właściwymi przepisami odrębnymi.
5MN, 6MN, 7MN, 8MN przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	A. Łączna powierzchnia: 5MN – ok. 9 502 m², 6MN – ok. 36 849 m², 7MN – 28136 m², 8MN – 36 908 m² B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu : 1) zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako wolnostojącą o wysokości do 2 kondygnacji, z ewentualną drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 2) zabudowę gospodarczą, garażową, uzupełniającą zabudowę mieszkaniową, należy kształtować do wysokości jednej kondygnacji. 3) zadaszenie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 27°- 45°. 4) powierzchnia zabudowy gospodarczej nie powinna przekraczać 20 % powierzchni zabudowy mieszkaniowej na każdej z działek. 5) na każdej wydzielonej działce budowlanej: a) zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą. b) maksymalny współczynnik zabudowy - 20 %. c) minimalny współczynnik zabudowy – 10 %, c) minimalny teren biologicznie czynny – 50 %. 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej min. 6 m – zgodnie z rysunkiem planu. 7) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej. 8) zasady podziału terenu na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu. 9) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń § 16.
9MW przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 48 509 m² B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu : 1) zabudowę należy kształtować o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią i ewentualnie 2-kondygnacją w poddaszu użytkowym. 2) zabudowę gospodarczą, garażową, uzupełniającą zabudowę mieszkaniową, należy kształtować do wysokości jednej kondygnacji. 3) zadaszenie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych. Kąty nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku mieszkalnego w przedziale 35°-45°, dla budynków gospodarczych, garażowych w przedziale 27 – 45°. 4) maksymalny współczynnik zabudowy działki/terenu – 30 %. 5) minimalny teren biologicznie czynny – 50 % powierzchni działki/terenu, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej min. 6m – zgodnie z rysunkiem planu. 7) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej. 8) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń § 16.
10ZP przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 5 309 m² B. Zasady zagospodarowania terenu : 1) zieleni urządzonej – po dokonaniu podziału, stanowiąca przedłużenie przylegających działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) dopuszcza się elementy architektury ogrodowej, pomosty, deszczochrony, drewniane sauny o powierzchni zabudowy do 25 m ² .
11U przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa turystyki wodnej, w tym urządzeń portu jachtowego przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 27 024 m² B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu : 1) zabudowę należy lokalizować jako zespół usługowy turystyki wodnej (w tym urządzeń portu jachtowego) składający się w rozumieniu przepisów budowlanych z budynków użyteczności publicznej, budowli i obiektów małej architektury, stanowiący całość użytkową oznaczonego terenu. 2) zabudowę należy kształtować jako 1-2 kondygnacyjną. 3) zadaszenie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°– 45°. 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej – min. 6m. 5) maksymalny współczynnik zabudowy – 20 % powierzchni działki, minimalnego współczynnika zabudowy - nie ustala się, 6) minimalny teren biologicznie czynny – 50 % powierzchni działki. 7) zapewnić dostęp komunikacyjny do konturu o symbolu 12US/ZP. 8) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, uwzględniając również kontur o symbolu 12US/ZP - wg ustaleń § 16. 9) dla stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, symbolem AZP19,

	obowiązują ustalenia pkt.1 § 8.
12US/ZP przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną	<p>A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 71 654 m²</p> <p>B. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</p> <p>1) teren projektowanej zieleni, pola golfowego i urządzeń rekreacyjno-sportowych.</p> <p>2) dostęp do terenu zapewnia się z konturu o symbolu 11U oraz z istniejącej drogi wewnętrznej przylegającej od południa, poza granicami opracowania planu.</p> <p>3) dla terenu o symbolu 12US/ZP, ustala się:</p> <p>a) realizację urządzeń i obiektów rekreacyjno-sportowych, obiektów sanitariatu, przebieralni, obiektów małej architektury związanej z rekreacją i sportem oraz obiektów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów nie wymagających pozwoleń na budowę, zieleni urządzonej,</p> <p>b) oczek wodnych na terenie o rzędnej poniżej 117 m npm, w sąsiedztwie konturu o symbolu 11U,</p> <p>c) projektowane obiekty 1-kondygnacyjne, dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, pokrycie dachów – dachówka w odcieniu grafitowym lub materiał naturalny np. trzcina, gont drewniany,</p> <p>d) maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy – 10 % powierzchni terenu, minimalnego współczynnika zabudowy – nie ustala się,</p> <p>e) minimalny teren biologicznie czynny – 70 %,</p> <p>4) miejsca postojowe – zapewnić w konturze o symbolu 11U.</p> <p>5) dla stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, symbolem AZP19, obowiązują ustalenia pkt.1 § 8.</p>

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Symbol w planie	Przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania
1KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min.10 m.
2KDW	Istniejąca droga wewnętrzna z projektowanym przedłużeniem. Szerokość w liniach rozgraniczających nieruchomości
3KDW	Projektowana droga wewnętrzna. Szerokość w liniach rozgraniczających min.10 m.

W pasach drogowych w/w dróg, przy uwzględnieniu istniejących możliwości, dopuszcza się budowę: ścieżki rowerowej, pieszej, pieszo-rowerowej, prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawienie reklam i tablic informacyjnych, wprowadzenie zieleni.

§ 16. Ustalenia dotyczące parkingów:

W granicach planu, z zastrzeżeniem treści § 11 uchwały, miejsca parkingowe należy lokalizować na działkach budowlanych wg niżej ustalonych min. wskaźników miejsc postojowych z tytułu przeznaczenia terenów na cele określonej w planie zabudowy:

Funkcja terenu	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
hotele, pensjonaty	10 łóżek	6
restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
biura, obiekty sportowe	1000m ² pow. użytkowej	30

§ 17. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. Energetyka

1) Rezerwuje się teren pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (t. j. linie SN Inn oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilenia zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

a) ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.

- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa dotyczy nie tylko zmian tras linii energetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień. Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu warunków przebudowy i zawarciu stosownej umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok
- c) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 z późn. zmianami)

2. Energia cieplna

- 1) zaopatrzenie w ciepło każdej z działek budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła z wykluczeniem stosowania paliw węglowych, lub przez przyłączenie do sieci gazowej, o której mowa w pkt. 3.

3. Gaz

- 1) w przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe /Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055/.
 - a) należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym – chodniku lub pasie zieleni, na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji tego obszaru,
 - b) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.
 - c) w przyszłych pracach planistycznych w przypadku budowy ulic, należy rozważyć (tam gdzie jest możliwe i konieczne) umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych.

4. Woda

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy realizować na warunkach zarządcy sieci.

5. Kanalizacja sanitarna

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów w granicach opracowania planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni w miejscowości Bystry k/Giżycka. Zakazuje się stosowania zbiorników na ścieki i indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 2) miejscowość Grajwo położona jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Giżycko – uchwała nr XXIX/559/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany w aglomeracji Giżycko, wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 9 z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Giżycko, zmienionej rozporządzeniem nr 16 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2009 r. Nr 72, poz. 1195). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji w/w aglomeracji.

6. Wody opadowe i urządzenia melioracyjne

- 1) wody powierzchniowe należy odprowadzić na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.
- 2) istniejące urządzenia melioracji szczegółowych naniesiono w sposób przybliżony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Należy je zachować i uwzględniać przy sporządzaniu planów realizacyjnych,
- 3) w wypadku kolizji projektowanej zabudowy mieszkaniowej z trasą istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać jej przebudowy w sposób gwarantujący dotychczasowe, właściwe odwodnienie gruntów, zwłaszcza położonych na terenie innych nieruchomości – np. zbieracz drenarski Ø20 cm, który zapewnia odpływ wody z systemu rowów „C” i sieci drenarskiej części wsi Kap w obrębie Staświny.

- 4) konieczne zmiany w urządzeniach melioracyjnych należy uzgodnić z RO Giżycko celem urealnienia stanu ewidencyjnego.

7. Telekomunikacja

- 1) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U z 2004 r, Nr 171, poz. 1800 z późn. zmianami) wraz z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zmianami) oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.
- 3) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować, jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- 4) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy.

8. Gospodarka odpadami

- 1) gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

9. Inne elementy uzbrojenia

- 1) dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.
- 2) zasady przyłączeń do sieci infrastruktury technicznej powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 18. Ustalenia dotyczące budowy obiektu komunikacji lotniczej oraz zagospodarowania terenu z tytułu przepisów prawa lotniczego

- 1) teren oznaczony symbolem KL, przeznaczony jest na rozbudowę istniejącego obiektu komunikacji lotniczej, położonego poza granicami opracowania planu, - lotnisko kategorii 1A w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 130, poz. 1112 z późn. zmianami).
- 2) lokalizację wymaganych przepisami elementów obiektu komunikacji lotniczej regulują przepisy prawa lotniczego wraz z właściwymi przepisami odrębnymi.
- 3) w granicach planu warunki zagospodarowania terenu, dotyczące wysokości obiektów budowlanych podlegają wymogom przepisów prawa lotniczego, wynikającym z lokalizacji: drogi startowej, pasa startowego, powierzchni podejścia/wznoszenia, powierzchni przejściowych i powierzchni poziomej wewnętrznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. W granicach opracowania planu **tracą moc ustalenia i rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko**, w obrębie geodezyjnym Grajwo (I), uchwalonego uchwałą XXIX/287/05 Rady Gminy Giżycko z dnia 12 sierpnia 2005 r.

§ 20. Naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	stawka procentowa opłaty (%)
1.	1U, 11U - tereny zabudowy usługowej	30
2.	3KL, 4KL - tereny lotniska	30
3.	10ZP – teren zieleni urządzonej	30
4.	5MN, 6MN, 7MN, 8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	30
5.	9MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	30
6	12US/ZP – teren sportu i rekreacji, zieleni urządzonej	30
7.	1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych	30

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

§ 22. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

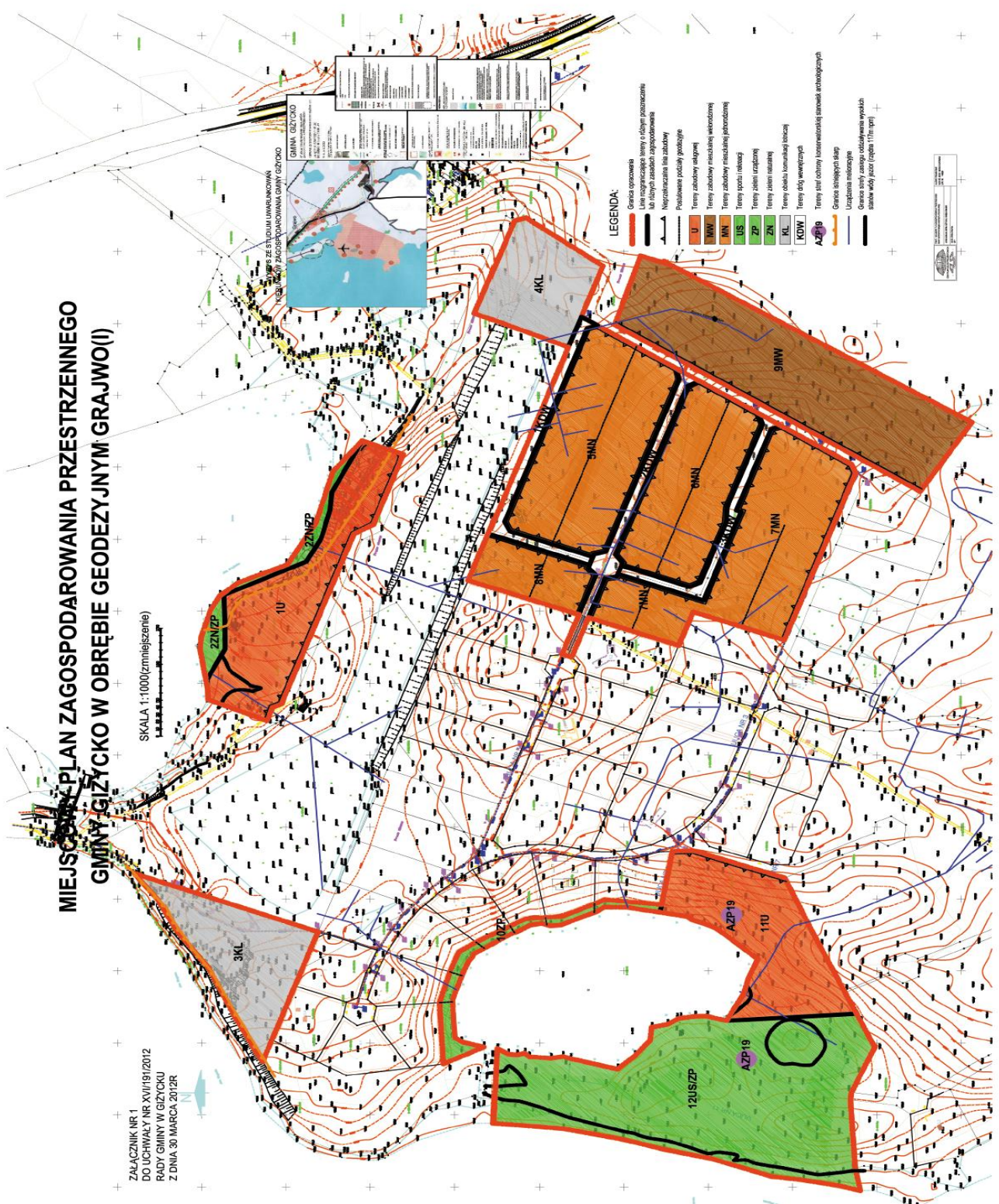
Przewodniczący Rady Gminy
Ewa Raczowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/191/2012

Rady Gminy Giżycko

z dnia 30 marca 2012 r.

[Załącznik1.pdf](#)



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GIŻYCKO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRAJWO(I)**

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVI/191/2012
RADY GMINY W GIŻYCKU
Z DNIA 30 MARCA 2012R.

SKALA 1:1000(zmniejszenie)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/191/2012

Rady Gminy Giżycko

z dnia 30 marca 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Giżycko postanawia, co następuje: Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo” nie naruszają ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko”, uchwalonym uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/191/2012

Rady Gminy Giżycko

z dnia 30 marca 2012 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin wnoszenia uwag do w/w projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo”, wyznaczony był do dnia 15 lutego 2012 r. W związku z art. 20 ust.1 w/w ustawy nie rozstrzyga się uwag, gdyż w wyznaczonym terminie – uwag nie było.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVI/191/2012

Rady Gminy Giżycko

z dnia 30 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania, zgodnie o finansach publicznych. W granicach planu nie wskazuje się terenów, jako przestrzenie publiczne należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale w zależności od potrzeb, ustala się możliwość ich wyznaczenia.