

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIŻYCKO

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu geodezyjnego Wilkasy, Gmina Giżycko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XL/420/2017 Rady Gminy Giżycko z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wilkasy, Gmina Giżycko po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr 153/97 Rady Gminy Giżycko z dnia 19 grudnia 1997 roku, zmienionego Uchwałą Nr 201/01 Rady Gminy Giżycko z dnia 15 maja 2001 r. i Uchwałą Nr XXI/192/04 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 sierpnia 2004 r. oraz Uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIII/463/2018 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2018 r., Rada Gminy Giżycko uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wilkasy, Gmina Giżycko, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,48 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) granica obszaru osuwania się mas ziemnych;

- 6) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1U - teren zabudowy usługowej,
 - b) oznaczone symbolem 1 Upk – teren plaży i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych,
 - c) oznaczone symbolem 1 KDD, 2 KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu miejscowego, o których mowa w § 1 Uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze, okapy oraz miejsc postojowych;
- 4) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 3.1 Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
2. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
 3. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 4. W granicach planu występuje Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym mają zastosowanie przepisy odrębne.
2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) 1 U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) 1 Upk – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 5. W granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią następujące tereny:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDD, 2 KDD;

- 2) teren plaży i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych oznaczony symbolem 1 Upk.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, w szczególności: elementów oświetlenia ulicznego, ławek, śmietników, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

2. W granicach planu występują obszary osuwania się mas ziemnych, zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych.
4. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne powierzchnie działek: 1500 m²;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 110° ;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

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

- § 9.1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 10. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie spowoduje ograniczenia przeznaczenia terenu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalne przekroje:
- 1) sieci wodociągowej \varnothing 90 mm;
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej \varnothing 200 mm.
3. W zakresie gospodarki ściekami i zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się, że zaopatrzenie należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny.

7. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się: do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) obszar objęty planem skomunikowany będzie poprzez drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD;
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) dla terenu 1 U - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
 - b) dla terenu 1 Upk – 5 miejsc do parkowania,
 - c) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§12.1 Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę hotelową, usługi gastronomiczne, centrum konferencyjne oraz obiektów towarzyszących (typu basen rekreacyjny, kort tenisowy, boiska sportowe, siłownia, fitness i usługi odnowy biologicznej (SPA, sauny, gabinety masażu), budynki gospodarcze i garażowe).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca postojowe.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 U:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - 3) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówka w kolorze czerwonym;
 - 4) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów;
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 13.1. Ustala się teren plaży i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1 Upk.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się ogólnodostępną plażę i kąpielisko o nawierzchni trawiastej lub piaszczystej z możliwością lokalizowania obiektów budowlanych związanych wyłącznie z funkcjonowaniem plaży i kąpieliska.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe związane wyłącznie z funkcjonowaniem plaży i kąpieliska.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 Upk:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługę komunikacyjną terenu 1 Upk przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5 m;

2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

3) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówka w kolorze czerwonym;

4) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów.

§14.1 Ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych dojazdowych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych dojazdowych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.

4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenu oznaczonego symbolem 1 U;

2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenu oznaczonego symbolem 1 Upk;

3) 1% (słownie: jeden procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1 KDD, 2 KDD.

§ 16. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia uchwały nr 109/99 Rady Gminy w Giżycku z dnia 29 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-

Mazurskiego z 2000 r., Nr 13, poz. 185) oraz uchwały Nr XXIII/291/2012 Rady Gminy Giżycko z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2013 r., poz. 1117).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

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

Przewodniczący Rady Gminy