

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIŻYCKO**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu geodezyjnego Gajewo, 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 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 XXXII/339/2017 Rady Gminy Giżycko z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gajewo, 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 Gajewo, Gmina Giżycko, zwanego dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,3 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

- a) oznaczone symbolem 1 U – teren zabudowy usługowej,
 - b) oznaczone symbolem 1 KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:
- 1) aglomeracja Giżycko;
 - 2) cały obszar planu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Gajewo”.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.
7. 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 nieuwzględnionych 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, o których mowa w § 1 Uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Giżycko;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku jak również obiekty budowlane niebędące budynkami;
- 7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw

- wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taką działalność, dla której nie jest wymagane uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych na podstawie przepisów odrębnych, a także działalność niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.1. Obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.

2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w rozdziale 11.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

- § 4.1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Na terenie 1 U nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 stanowi teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: 1 KDGP.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego możliwe jest po spełnieniu przepisów 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, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (nie sporządzono audytu krajobrazowego) 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;
3. Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi publiczne, wewnętrzne oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

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

§ 9.1. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Gajewo” na którym obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9

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

§ 10.1. Ustala się minimalne przekroje:

- 1) przekrój sieci wodociągowej Ø 90 mm;
 - 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø 200 mm.
2. Część obszaru objętego planem położony jest w aglomeracji Giżycko, gdzie obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
 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;
 - 3) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie energetyki, ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejące lub projektowane stacje transformatorowe SN/nN oraz istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa energetycznego.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych kotłowni, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
6. W zakresie gazownictwa, ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się, że zaopatrzenie należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny.
8. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się zgodnie przepisami odrębnymi.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu objętego planem ustala się:
 - 1) teren oznaczony symbolem 1 U skomunikowany będzie poprzez projektowaną drogę serwisową zlokalizowaną w pasie drogowym drogi krajowej nr 63, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDGP;
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) $2/40 \text{ m}^2$ powierzchni obiektów usługowych w ramach działki budowlanej,
 - b) 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 usługi nieuciążliwe oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: dojazdy, place manewrowe, zieleń.
 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 65%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
 - b) minimalną intensywność zabudowy- 0,01;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - 5) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się projektowaną drogą serwisową zlokalizowaną w pasie drogowym drogi krajowej nr 63, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDGP;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
 - 3) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
 - 4) należy stosować pokrycia dachów w kolorach jednolitych na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej.

§13.1 Ustala się linie rozgraniczające drogi głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczające obszar oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDGP.

2. Ustala się szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDGP - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren 1 KDGP stanowi kontynuację rozbudowy nadrzędnego ciągu komunikacyjnego

drogi krajowej.

Rozdział 12 **Ustalenia końcowe**

§ 14. 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) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenu oznaczonego symbolem 1 U;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

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

Przewodniczący Rady Gminy