

Projekt

z dnia 25 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIŻYCKO**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym
Grajwo i Sulimy, 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 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr LXIV/645/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo i Sulimy, gmina Giżycko, Rada Gminy Giżycko stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Giżycko, uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo i Sulimy, gmina Giżycko, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla jednostki przestrzennej nr 1;
- 3) załącznika nr 2 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 dla jednostki przestrzennej nr 2;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 5) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Giżycko;
- 6) załącznika nr 5 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości

zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) 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;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) granica terenu dostępu do wód publicznych;
- 6) obszar lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) miejsce lokalizacji lądowej części urządzenia wodnego;
- 8) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu;
- 3) obszaru zadrzewień śródpolnych do zachowania;
- 4) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
- 5) granicy strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia – DN110.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;

- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicz planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 7 i §5 ust. 1, wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 7) **obszar lokalizacji inwestycji celu publicznego** – obszar zlokalizowany poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, predysponowany w szczególności do lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu sportu lub zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **standardy środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

- 2) **U** – teren usług;
- 3) **UT-US-UG** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;
- 4) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 5) **IKO** – teren oczyszczalni ścieków;
- 6) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 9) **L** – teren lasu;
- 10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **KWS-KD** – teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub komunikacji drogowej publicznej;
- 12) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 13) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 14) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z obszarem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obszarem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonym na rysunku planu, z przepisami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w granicach planu lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno, tynki.
 - dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na jednej bryle budynku.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z oczyszczalnią ścieków nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- g) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- h) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami prawa;
- i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MW-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - na terenie objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 63. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług (1.1MW-U), należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
- b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UT-US-UG** oraz dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **U** w zakresie przeznaczenia usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- c) dla pozostałych terenów elementarnych lub pozostałych przeznaczeń wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu:

- 1) w zakresie jednostki przestrzennej nr 1 w części w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich zgodnie z granicą wskazaną na załączniku nr 1;
- 2) w zakresie jednostki przestrzennej nr 2 w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 3) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru lokalizacji inwestycji celu publicznego uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §16, §17, §18 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

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

§ 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 19-74, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 19-74, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17;
- 2) Ustala się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu. Zachowuje się z możliwością adaptacji istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące 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

§ 9. 1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2 i w §7 ust 1. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

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

10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi L, ZN, ZP, RZP, RN:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 24 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 4;
- 2) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia – DN110 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami literowymi **KD**, **KDL** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami literowymi **KR**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym, o którym mowa w pkt 2, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować na następujących zasadach:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U**, **UT-US-UG**, **1.1RZP** oraz symbolem cyfrowo - literowym **1.1ZP** wyłącznie bezpośrednio z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **1.1KR**, **1.2KR**, **1.3KR**, **1.4KR** lub pośrednio przez przyległe tereny elementarne oznaczone symbolem cyfrowo – literowym **1.6ZN** lub **1.6U**;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1.1MW-U** poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej przylegającej do północnej granicy opracowania planu w zakresie jednostki przestrzennej nr 1, obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **2.3ZP**, **2.4ZP** z drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **2.1KD**;
 - d) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1IKO** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **2.1KR**;
- 5) obsługę komunikacji wodnej terenów elementarnych realizować poprzez teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem literowym **KWS-KD**;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MW-U**:
 - minimum 1,15 miejsca do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - minimum 1,3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U**, **UT-US-UG** minimum 1,3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZP**:

- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni zabudowy;

d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem litrowym **IKO** minimum 1 miejsce do parkowania niezbędne do obsługi terenu;

7) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;

8) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 6 i 7 w garażach podziemnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD, KDL, KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U, U, UT-US-UG, RZP, IKO, IE** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **IKO, IE, ZP, ZN, KWS-KD**;

4) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2 i 3 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w obszarze w odległości 100 m od brzegu jeziora sieci infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 2 i 3 należy realizować wyłącznie jako inwestycje celu publicznego z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U, U, UT-US-UG, IKO**;

7) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

8) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
- a) do gruntu w granicach własnej działki,
- b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
- c) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Zasady infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U, U, UT-US-UG** : 1500 m²;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZP** : 3000 m²;

3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 i 2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 15. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **MW-U, U, UT-US-UG, RZP** – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%. **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MW-U

§ 16. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

a) przeznaczenia wykluczone w ramach terenu usług: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych;

b) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

c) minimalna szerokość dojazdu do zabudowy – nie mniej niż 8 m;

d) minimalna szerokość dojścia do zabudowy – nie mniej niż 3 m;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony przyrody:

a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U** obowiązują zakazy:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): maksymalnie do 12 m;

- d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie do 7 m;
- e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 7 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - na budynkach zabudowy gospodarczo garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U

§ 17. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1.1U, 1.2U, 1.3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - a) przeznaczenia wykluczone w ramach terenu usług: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego,
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) minimalna szerokość dojazdu do zabudowy – nie mniej niż 8 m;
 - c) minimalna szerokość dojazdu do zabudowy – nie mniej niż 3 m;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację budynków wkomponowanych w rzeźbę terenu, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): maksymalnie do 14 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie do 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 8 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - od strony Jeziora Grajewko dla części każdego z budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - na budynkach zabudowy gospodarczo garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1.4U, 1.5U, 1.6U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) minimalna szerokość dojazdu do zabudowy – nie mniej niż 8 m;
 - c) minimalna szerokość dojścia do zabudowy – nie mniej niż 3 m;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U** obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
 - 5) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację budynków wkomponowanych w rzeźbę terenu, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu;
 - b) lokalizacja planowanej zabudowy oraz wyraz architektoniczny budynków w granicach terenów oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi **1.4U, 1.5U, 1.6U** z musi uwzględniać ekspozycję terenu od strony wód powierzchniowych Jeziora Grajewko;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): maksymalnie do 14 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalnie do 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 8 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - od strony Jeziora Grajewko dla części każdego z budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - na budynkach zabudowy gospodarczo garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-US-UG

§ 18. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1.1UT-US-UG, 1.2UT-US-UG, 1.3UT-US-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiących bazę noclegową;
 - budynków, obiektów i terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację usług z zakresu odnowy biologicznej, SPA, świadczenia zabiegów kosmetycznych;
 - realizację sanitariatów, przebieralni, pomieszczeń dla ratowników;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów w formie naziemnej lub wykonanych na dachach budynków;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;

- d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
- a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT-US-UG** obowiązują zakazy:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 14 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 12 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - od strony Jeziora Grajewko dla części każdego z budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - na budynkach zabudowy gospodarczo garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZP

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację szklarni;

- b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich i innych obiektów związanych z hodowlą zwierząt;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość szklarni i obiektów związanych z gospodarką ogrodniczą: nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) i c) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IKO

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
 - b) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - b) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z oczyszczalnią ścieków w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1IKO** nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: nie wyżej niż 11 m;
 - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
 - dopuszcza realizację dachów płaskich;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 1;
 - kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IE

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację: urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IE**.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów:

- jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- dopuszcza się realizację dachów płaskich;

b) kolorystyka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP

§ 22. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w związku z bezpośrednim sąsiedztwem wód powierzchniowych Jeziora Grajewko ustala się teren elementarny oznaczony symbolem **1.1ZP** terenem dostępu do wód publicznych;

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- jednego budynku łączącego funkcję sanitariatów, przebieralni oraz pomieszczeń dla ratowników wodnych uwzględniającego potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- realizację ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu publicznie dostępnych obiektów sportowych w postaci urządzeń terenowych;

d) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony przyrody:

a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ZP** obowiązują zakazy:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację lądowej części urządzenia wodnego w postaci pomostu w miejscu wskazanym na załączniku graficznym;

b) dostęp do wody należy realizować wyłącznie poprzez urządzenie wodne, o którym mowa w lit. a);

c) do realizacji urządzenia wodnego, o którym mowa w lit. a) należy wykorzystać istniejący prześwit w trzcinowisku w miejscu istniejącej fragmentacji trzcinowiska;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;

6) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku: 1 kondygnacja nadziemna, w tym poddasze użytkowe;

b) wysokość budynku: nie wyżej niż 7 m;

c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) nie wyżej niż 12 m;

7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
- dopuszcza się realizację dachu płaskiego w postaci zielonego dachu (wegetacyjnego);

b) w elewacjach budynku stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP, 2.4ZP** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zakazuje się lokalizacji budynków;

b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;

c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację:

- terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury, dojść i dojazdów do nieruchomości;
- zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 85 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001 maksymalnie 0,1;

4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN

§ 23. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoji bioróżnorodności;

b) dopuszcza się cięcia i zabiegi pielęgnacyjne i techniczne mające ograniczyć rozwój niepożądanych, ekspansywnych gatunków zmieniających strukturę fitocenozy;

c) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;

d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.1L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RN

§ 25. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **1.1RN, 1.2RN, 1.3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KWS-KD

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1KWS-KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji wodnej – śródlądowej lub komunikacji drogowej publicznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem **2.1KWS-KD** stanowi teren dostępu do wód publicznych;
 - b) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1KWS-KD** dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, w szczególności kanału do żeglugi śródlądowej oraz drogi publicznej i ciągów pieszych;
 - d) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędną do obsługi terenu infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami literowymi KD

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **2.1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg: **2.1KD** – zmienna w przedziale od 7,4 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDL

§ 28. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1.1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg: **1.1KDL** – zmienna, do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 2.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren pod poszerzenie drogi wewnętrznej;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1.1KR** – zmienna, od 10 m do 28,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.2KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.3KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **1.4KR** – zmienna, od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2.1KR** – stała, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

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

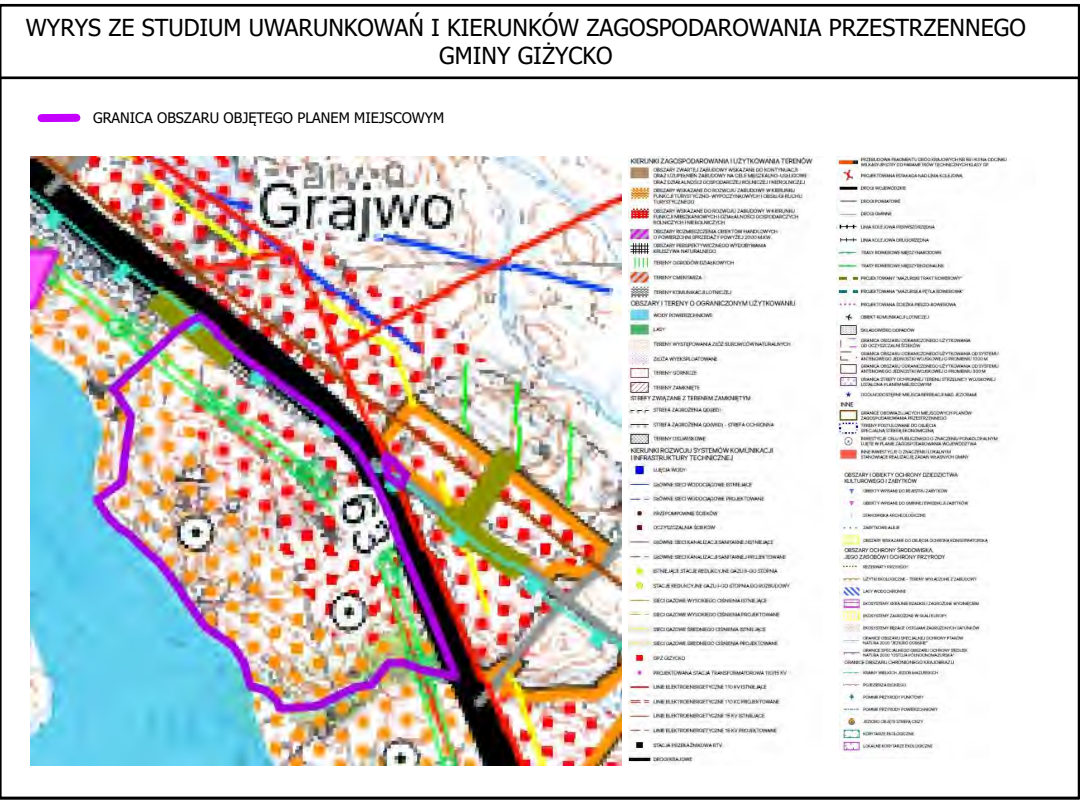
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRAJWO I SULIMY,
GMINA GIŻYCKO

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY GIŻYCKO Z DNIA

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 1
OBRĘB GEODEZYJNY GRAJWO



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- GRANICA TERENU DOSTĘPU DO WÓD PUBLICZNYCH
- OBSZAR LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
- MIEJSCE LOKALIZACJI ŁĄDOWEJ CZĘŚCI URZĄDZENIA WODNEGO
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UT-US-UG TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG GASTRONOMII
- RZP TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRÓDNICZYCH
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- L TEREN LASU
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KRAINY WIELKICH JEZIOR MAZURSKICH
- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU
- OBSZAR ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH DO ZACHOWANIA
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:
 - NR OBSZARU AZP
 - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NA OBSZARZE AZP
 - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI

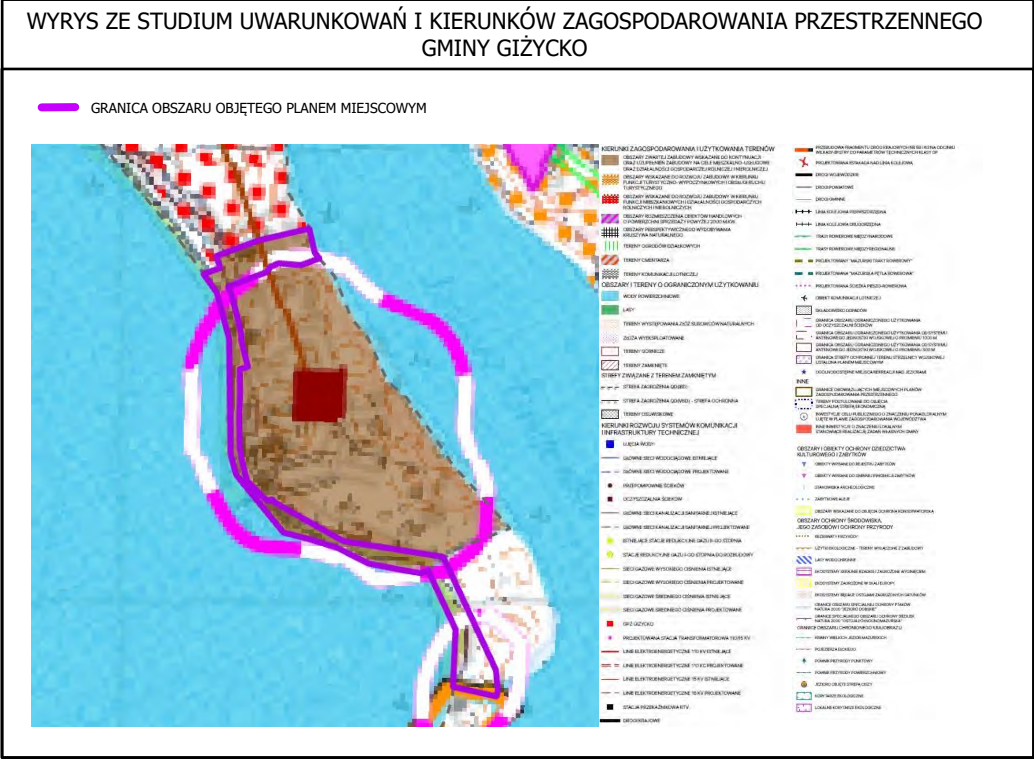
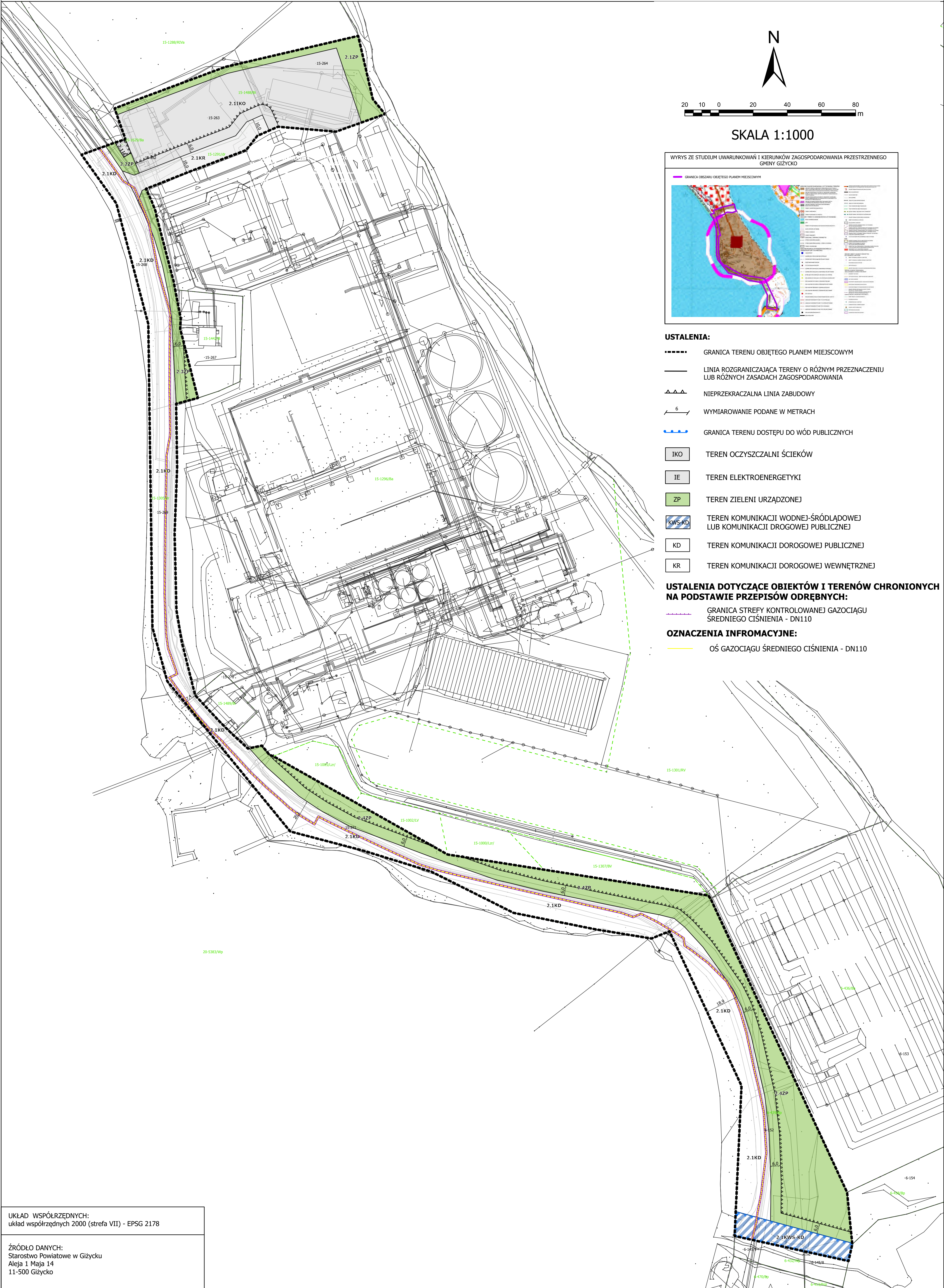
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Giżycku
Aleja 1 Maja 14
11-500 Giżycko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRAJWO I SULIMY, GMINA GIŻYCKO

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Giżycko z dnia

Jednostka przestrzenna 2
Obręb geodezyjny Grajwo



- USTALENIA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
 - GRANICA TERENU DOSTĘPU DO WÓD PUBLICZNYCH
 - IKO TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
 - IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KWS-KD TEREN KOMUNIKACJI WODNEJ-ŚRÓDLĄDOWEJ LUB KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
 - KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - DN110
- OZNACZENIA INFROMACYJNE:**
- OŚ GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - DN110

UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Giżycku
Aleja 1 Maja 14
11-500 Giżycko

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRAJWO I SULIMY, GMINA GIŻYCKO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Giżycko rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I WYŁOŻENIE DO PUBLINCZEGO WGLĄDU – Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 17 października 2025 r. do 8 listopada 2025 r. (włącznie). W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag tj. do 28 listopada 2025 r. (włącznie) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu									
II WYŁOŻENIE DO PUBLINCZEGO WGLĄDU – Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 5 grudnia 2025 r. do 27 grudnia 2025 r. (włącznie). W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag tj. do 12 stycznia 2026 r. (włącznie) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu									

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Giżycko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Giżycko rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Gminy Giżycko

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo i Sulimy, gmina Giżycko

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr LXIV/645/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo i Sulimy, gmina Giżycko. Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakresem projektu planu objęto tereny wskazane na wszystkich załącznikach graficznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Giżycko, głównie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej, a także funkcji ogólnoturystycznych, w tym hotelowych oraz rekreacyjno-sportowych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na fragmencie obszaru objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr 268/2002 Rady Gminy w Giżycku z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rzemiosła produkcyjno-usługowego we wsi Grajwo. Zgodnie ze wskazanym aktem prawa miejscowego, jego nieznaczny zakres znajduje się w granicach obszaru objętego nowym opracowaniem planistycznym. W związku z przystąpieniem do sporządzenia nowego planu miejscowego, dotychczasowe przeznaczenia terenów ulegają korekcie oraz uporządkowaniu, w tym w zakresie wybranych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Zarówno zmiany ustaleń proponowane w projekcie planu, jak również nowo wyznaczone tereny elementarne, pozostają w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko, przyjętego uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Giżycko z dnia 13 czerwca 2024 r.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy kubaturowej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z oczyszczalnią ścieków nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- 7) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami prawa;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - na terenie objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 63. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług (1.1MW-U), należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UT-US-UG oraz dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym

- U w zakresie przeznaczenia usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- c) dla pozostałych terenów elementarnych lub pozostałych przeznaczeń wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się;

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu:

- w zakresie jednostki przestrzennej nr 1 w części w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich zgodnie z granicą wskazaną na załączniku nr 1;
- w zakresie jednostki przestrzennej nr 2 w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

W związku z powyższym nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru lokalizacji inwestycji celu publicznego uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- 1) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 19-74, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 19-74, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17;
 - 2) ustalenie ochrony ww. obszarów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponad to w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w projekcie planu miejscowego zawarto zapisy ustalające zasady minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami MW-U, U, UT-US-UG, RZP oraz 1% - dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje teren w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, elektroenergetyki, komunikacji drogowej publicznej, komunikacji wodnej – śródlądowej lub komunikacji drogowej publicznej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz drogi lokalne.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr LXIV/645/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo i Sulimy, gmina Giżycko, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Giżycko, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Giżycko oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu lub w Urzędzie Gminy Giżycko.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 17

października 2025 r. do 8 listopada 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (24.10.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 listopada 2025 r. (włącznie). W niniejszym okresie nie wpłynęły żadne uwagi. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu została ponowiona, w wyniku czego projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 5 grudnia 2025 r. do 27 grudnia 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (12.12.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 stycznia 2026 r. (włącznie). W niniejszym okresie nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Giżycko w zakresie przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej, a także funkcji ogólnoturystycznych, w tym hotelowych oraz rekreacyjno-sportowych.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Tereny objęte projektem planu położone są w sąsiedztwie Miasta Giżycko, w bezpośrednim powiązaniu z ważnym szlakiem transportowym tj. drogą krajową nr 63, łączącą Orzysz, Giżycko i Węgorzewo. Obszar wskazany na załączniku graficznym nr 1 do projektu planu zlokalizowany jest w jednostce osadniczej Grajwo, charakteryzującej się rozwijającą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W sąsiedztwie występuje zabudowa usługowa, której lokalizacja jest zgodna z potencjałem wynikającym z położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym, a także zabudowa mieszkaniowa oraz rekreacyjna, uwarunkowana położeniem terenu w rejonie jeziora Grajewko. Ustalenia planu przewidują wyznaczenie terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi turystyki, sportu i rekreacji, a także usługi gastronomii. W granicach obszaru objętego planem, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, wyznaczono teren drogi lokalnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, co ma na celu usprawnienie obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie właściwego dostępu transportowego do terenów przeznaczonych pod planowane funkcje. Przyjęte rozwiązania wzmacniają istniejący układ komunikacyjny oraz umożliwiają jego integrację z nową zabudową. Obszar wskazany na załączniku graficznym nr 2 do projektu planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu infrastruktury technicznej, tj. oczyszczalni ścieków. Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę oczyszczalni ścieków oraz tereny elektroenergetyki. Ponadto plan ustala tereny obsługi komunikacyjnej poprzez wyznaczenie terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenu komunikacji wodnej śródlądowej lub komunikacji drogowej publicznej. Przyjęte ustalenia pozostają zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko, co zapewnia prowadzenie polityki przestrzennej w sposób spójny, harmonijny i zrównoważony, z uwzględnieniem celów społecznych i gospodarczych oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z uwzględnieniem wyników „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Giżycko w latach 2016–2021 w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej Uchwałą Nr LV/588/2022 Rady Gminy Giżycko z dnia 26 października 2022 r. W przedmiotowej uchwale stwierdzono nieaktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko przyjętego Uchwałą Nr XLIII/463/2018 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2018 r., a także konieczność sporządzenia jego zmiany dla całego obszaru gminy. Ponadto wskazano nieaktualność wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz konieczność opracowania nowych planów miejscowych na wyznaczonych obszarach.

W wyniku realizacji wniosków zawartych w analizie, Rada Gminy Giżycko przyjęła Uchwałą Nr III/24/2024 z dnia 13 czerwca 2024 r. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko. Projekt planu został opracowany w sposób zapewniający pełną zgodność z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.