



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 26 czerwca 2025 r.

Poz. 2583

Podpisany przez:

Magdalena Madejska

Data: 26.06.2025 08:56:28



### **OBWIESZCZENIE NR XVIII/3/2025 RADY GMINY GIŻYCKO**

z dnia 17 czerwca 2025 r.

#### **w sprawie jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr LXVI/663/2023 Rady Gminy Giżycko

z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 maja 2023 r. poz. 3093) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XIII/133/2025 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko, zatwierdzonego uchwałą LXVI/663/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2025 r. poz. 1812).

2. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Giżycko

Mariusz Paweł Dobosz

**Uchwała Nr LXVI/663/2023****Rady Gminy Giżycko****z dnia 27 kwietnia 2023 r.****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i Uchwały Nr XXXIII/342/2021 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.****USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałami: Nr XLIII/463/2018 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2018 r., Nr LXII/626/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 19 stycznia 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko, zwany dalej „planem”.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:**

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
  - a) schody wejściowe,
  - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
  - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 2) **obiekty architektury ogrodowej** – budynki gospodarcze, rekreacyjne, sauny, baseny, wiaty, tarasy realizowane na terenach zieleni urządzonej w ramach zagospodarowania ogrodów przylegających do działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 4) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy aktów prawnych innych niż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów

jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;

**6) wysokość zabudowy:**

a) **budynków** – wysokość budynku określona w przepisach prawa budowlanego,

b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;

7) **zabudowa usług turystycznych** – zabudowa służąca realizacji usług turystycznych i hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych, gastronomicznych, w tym również powiązane z nimi obiekty sportowo-rekreacyjne (np.: boiska, hale sportowe, korty tenisa, pływalnie, zjeżdżalnie wodne, place zabaw, siłownie plenerowe, ścianki wspinaczkowe itd.).

**§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym;
- 2) obszar aglomeracji Giżycko.

4. Oznaczenie graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 3, jest informacyjne.

**§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 5) teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US/ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**.

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń określonych w planie;
- 2) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zakaz likwidacji obszarów wodno-błotnych,
  - d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
  - e) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,wraz z odstępstwami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) ustala się zastosowanie na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów takich jak: tynki w kolorze białym, drewno, kamień;
- 3) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 4) ustala się pokrycia dachów spadowych dachówką ceramiczną w kształcie litery „S”, w kolorze antracytu.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 20, 21, 22, 23, 24 (AZP 19-74);
- 2) na terenach stanowisk archeologicznych, o którym mowa w pkt 1 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) ochronę stanowiska archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 3ZP, US/ZP i KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.**

**§ 11. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody określono w §6;
- 2) zasady obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określono w §8;
- 3) w granicach planu nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

**§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 1ZN, 2ZN.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 14MN, 15MN:
    - minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 12MN, 13MN, 17MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, MNU:
    - minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:
    - minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 6,5 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN:
    - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:
    - minimalna powierzchnia działki: 9000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 60,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami UT, US/ZP:
    - minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°;

3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami KDL i KDW oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) istniejące sieci, obiekty budowlane i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
    - ustala się odprowadzanie ścieków bytowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
    - dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obszar w granicach planu położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Giżycko,
  - d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
    - ustala się zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
    - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
  - g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, poprzez ogrzewanie paliwami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne;
- 7) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MN – z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) terenu 2MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW,
  - c) terenu 3MN – z dróg wewnętrznych: 2KDW, 3KDW,
  - d) terenu 4MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW,
  - e) terenu 5MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 9KDW,

- f) terenu 6MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 9KDW, 10KDW,
  - g) terenu 7MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW,
  - h) terenu 8MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW,
  - i) terenu 9MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 9KDW, 12KDW, 13KDW,
  - j) terenu 10MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 8KDW, 9KDW, 13KDW,
  - k) terenu 11MN – z dróg wewnętrznych: 8KDW, 9KDW,
  - l) terenu 12MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW,
  - m) terenu 13MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW, 4KDW,
  - n) terenu 14MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 3KDW,
  - o) terenu 15MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 5KDW, 6KDW,
  - p) terenu 16MN – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW,
  - q) terenu 17MN – z dróg wewnętrznych: 6KDW, 7KDW, 15KDW,
  - r) terenu 18MN – z dróg wewnętrznych: 14KDW, 15KDW,
  - s) terenu 19MN – z dróg wewnętrznych: 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 20KDW,
  - t) terenu 20MN – z dróg wewnętrznych: 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW,
  - u) terenu 21MN – z dróg wewnętrznych: 6KDW, 15KDW, 18KDW, 20KDW,
  - v) terenu 22MN – z dróg wewnętrznych: 5KDW, 6KDW, 19KDW,
  - w) terenu 23MN – z dróg wewnętrznych: 6KDW, 19KDW, 20KDW,
  - x) terenu 24MN – z dróg wewnętrznych: 20KDW, 21KDW,
  - y) terenu 25MN – z dróg wewnętrznych: 20KDW, 21KDW,
  - z) terenu MNU – z dróg wewnętrznych: 1KDW, 4KDW,
  - aa) terenu 1U – z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - bb) terenu 2U – z dróg wewnętrznych: 8KDW, 14KDW,
  - cc) terenu UT – z drogi wewnętrznej 5KDW,
  - dd) terenu US/ZP – z drogi wewnętrznej 20KDW,
  - ee) teren 1ZP – z dróg: KDL, 1KDW,
  - ff) terenu 3ZP – z dróg wewnętrznych: 7KDW, 14KDW;
- 8) stanowiska postojowe należy zapewnić w liczbie nie mniejszej niż:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN: 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w obrębie każdej działki budowlanej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU:
    - w przypadku realizacji budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w obrębie każdej działki budowlanej,
    - w przypadku realizacji lokali usługowych:
      - 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
      - 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
    - w przypadku realizacji budynków usług turystycznych: 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce noclegowe,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem U:

- 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem UT: 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce noclegowe,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem US/ZP: 20 stanowisk;
- 9) za stanowisko postojowe uznaje się również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) wynikające z określonych w pkt 8 obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 11) zasady oraz liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 15.** Nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania**, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 16. Stawkę procentową opłaty**, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE TERENÓW**

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** (ok. 5,3513 ha), **2MN** (ok. 6,5436 ha), **14MN** (ok. 7,2094 ha), **15MN** (ok. 2,1253 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 7,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,
  - d) elewacje budynków zgodnie z §7,
  - e) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,
    - pokrycie dachów zgodnie z §7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>,

f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,

g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN** (ok. 0,9868 ha), **4MN** (ok. 3,7601 ha), **12MN** (ok. 2,6672 ha), **13MN** (ok. 2,4961 ha), **17MN** (ok. 2,1625 ha), **22MN** (ok. 9,1498 ha), **23MN** (ok. 6,8878 ha):

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 7,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,

d) elewacje budynków zgodnie z §7,

e) geometria i pokrycie dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,

- pokrycie dachów zgodnie z §7;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,04 do 0,9,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,

f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,

g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN** (ok. 0,4482 ha), **6MN** (ok. 0,6444 ha), **7MN** (ok. 0,6536 ha), **8MN** (ok. 0,6628 ha), **9MN** (ok. 0,6718 ha), **10MN** (ok. 0,6805 ha), **11MN** (ok. 0,3624 ha):

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj zabudowy: szeregowa,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

d) elewacje budynków zgodnie z §7,

e) geometria i pokrycie dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,
- pokrycie dachów zgodnie z §7;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
- f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,
- g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **16MN** (ok. 3,794 ha), **18MN** (ok. 0,614 ha), **19MN** (ok. 4,9176 ha), **20MN** (ok. 4,9596 ha), **21MN** (ok. 4,6665 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 7,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,
  - d) elewacje budynków zgodnie z §7,
  - e) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,
    - pokrycie dachów zgodnie z §7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **24MN** (ok. 3,6858 ha), **25MN** (ok. 3,715 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 7,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,
  - d) elewacje budynków zgodnie z §7,
  - e) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,
    - pokrycie dachów zgodnie z §7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **MNU** (ok. 1,3517 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
  - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
  - c) zabudowy usług turystycznych, w tym: budynków gastronomii, zakwaterowania turystycznego i hotelarskiego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 10,0 m,
    - dla budynków gastronomii, zakwaterowania turystycznego i hotelarskiego: 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 7,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,

d) elewacje budynków zgodnie z §7,

e) geometria i pokrycie dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 27°-45°,

- pokrycie dachów zgodnie z §7;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,04 do 0,9,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,

f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi,

g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1U** (ok. 1,8318 ha), **2U** (ok. 3,2048 ha):

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

3) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 12,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,

c) elewacje budynków zgodnie z §7,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,

- pokrycie dachów zgodnie z §7,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,35,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

6) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **UT** (ok. 2,8403 ha):

1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych;

- 2) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą turystyki wodnej, w tym urządzenia portu jachtowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
  - c) elewacje budynków zgodnie z §7,
  - d) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
    - pokrycie dachów zgodnie z §7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **US/ZP** (ok. 5,7015 ha):

- 1) przeznaczenie – teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację pola golfowego, budynków socjalno-sanitarnych, pomostów, boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów gier i zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu rekreacyjno-sportowego i zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna kondygnacja,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
  - c) elewacje budynków zgodnie z §7,
  - d) geometria i pokrycie dachów:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
    - pokrycie dachów zgodnie z §7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,1,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZP** (ok. 2,7423 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren należy zagospodarować jako teren zieleni trawiastej, nasadzeń krzewiastych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: 2ZP (ok. 1,1725 ha):**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zieleni urządzonej ma przedłużyć zagospodarowanie przylegających działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się realizację pomostów oraz obiektów architektury ogrodowej o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup> dla działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: 3ZP (ok. 1,3136 ha):**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków socjalno-sanitarnych, boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów gier i zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna kondygnacja,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,04,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni terenu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §14.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZN (ok. 2,264 ha), 2ZN (ok. 22,004 ha):**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) teren należy pozostawić w naturalnym stanie;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: WS (ok. 5,4937 ha):**

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów do magazynowania sprzętu wodnego i sportowego, obsługi turystyki, usług gastronomii, higieniczno-sanitarnych, obserwacyjno-ratowniczych, wypożyczalni sprzętu wodnego, ślipów, wodnych stacji tankowania dla jednostek pływających,
  - b) obiektów związanych z dostępem do wody takich jak: pomosty, ogólnodostępne dojścia i dojazdy, zejścia do jeziora, punkty widokowe,
  - c) infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania obiektów wymienionych w lit. a-b;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizowanie obiektów kubaturowych, o których mowa w pkt 2 lit. a o wysokości do 7,0 m i jednej kondygnacji nadziemnej z ewentualnym tarasem na dachu, otwartym lub zadaszonym,
  - b) pomosty o konstrukcji zapewniającej swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,
  - c) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego poziomu lustra wody - maksymalnie 1,2 m.

**§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: KDL (ok. 0,1019 ha):**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW** (ok. 2,1286 ha), **2KDW** (ok. 0,4462 ha), **3KDW** (ok. 0,979 ha), **4KDW** (ok. 0,4215 ha), **5KDW** (ok. 0,4625 ha), **6KDW** (ok. 0,8712 ha), **7KDW** (ok. 0,2999 ha), **8KDW** (ok. 0,1615 ha), **9KDW** (ok. 0,4688 ha), **10KDW** (ok. 0,0868 ha), **11KDW** (ok. 0,0879 ha), **12KDW** (ok. 0,0891 ha), **13KDW** (ok. 0,0901 ha), **14KDW** (ok. 0,29 ha), **15KDW** (ok. 0,3122 ha), **16KDW** (ok. 0,5388 ha), **17KDW** (ok. 0,1738 ha), **18KDW** (ok. 0,4264 ha), **19KDW** (ok. 0,4643 ha), **20KDW** (ok. 1,1045 ha), **21KDW** (ok. 0,1057 ha):

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDW, 5KDW, 6KDW, 19KDW, 20KDW – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
- b) 2KDW – 10,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 1KDW i 3KDW oraz na łuku drogi,
- c) 3KDW, 8KDW, 15KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 4KDW – od 10,0 m do 14,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 1KDW i 3KDW oraz na łuku drogi,
- e) 7KDW – 10,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 6KDW, 8KDW i 14KDW,
- f) 9KDW – 8,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 1KDW i 8KDW oraz na łukach drogi,
- g) 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW – 8,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 1KDW i 9KDW,
- h) 14KDW – 10,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 15KDW,
- i) 16KDW – 10,0 m wraz z placem manewrowym o szerokości 16,0 m,
- j) 17KDW – 10,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 16KDW i 20KDW,
- k) 18KDW – 10,0 m wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg 15KDW, 17KDW i 20KDW,
- l) 21KDW – 10,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi 20KDW.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDX** (ok. 0,0149 ha), **2KDX** (ok. 0,0173 ha), **3KDX** (ok. 0,1436 ha), **4KDX** (ok. 0,2716 ha):

1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDX – 2,0 m,
- b) 2KDX – 3,0 m,
- c) 3KDX, 4KDX – zgodnie z rysunkiem planu.

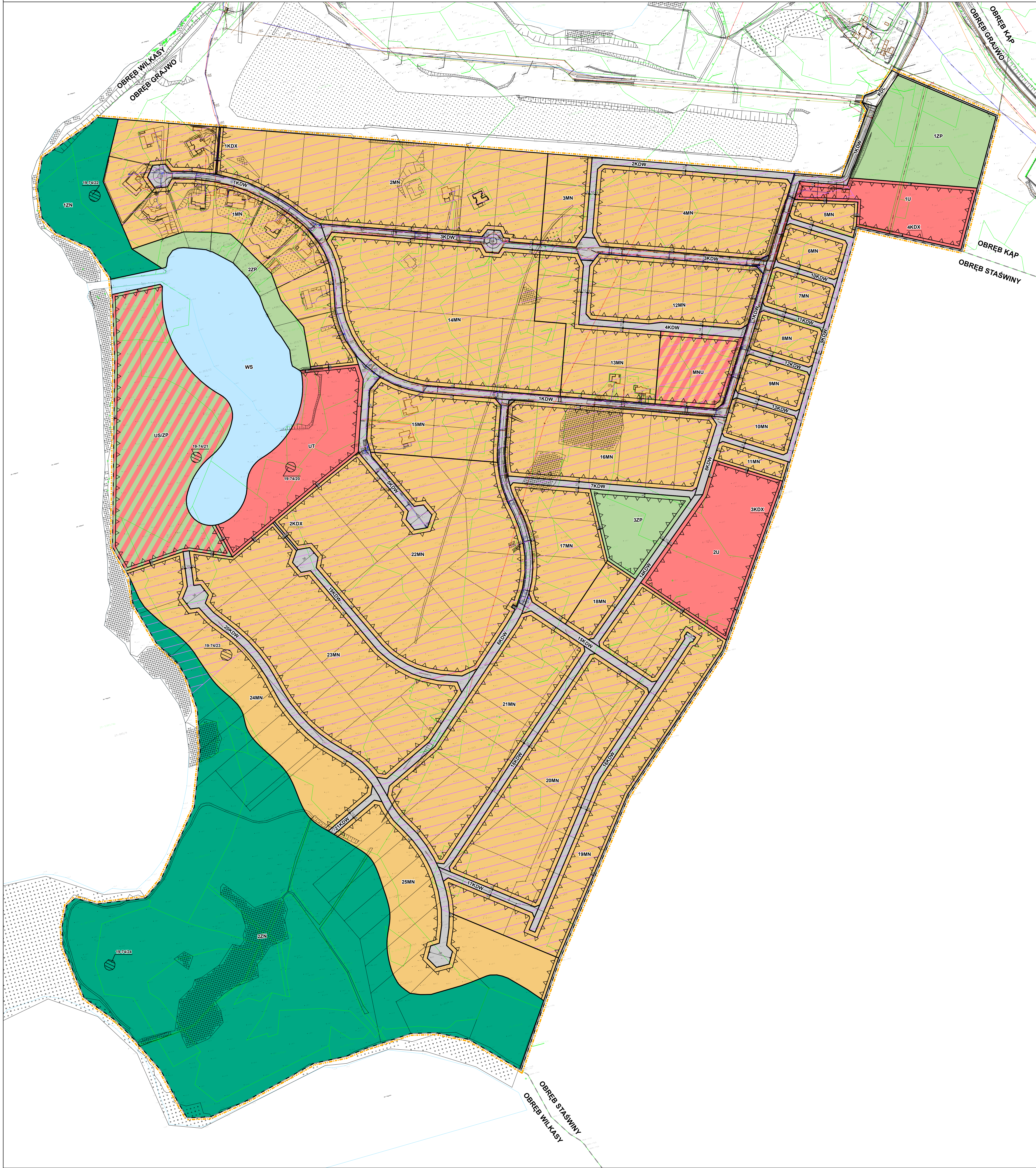
### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

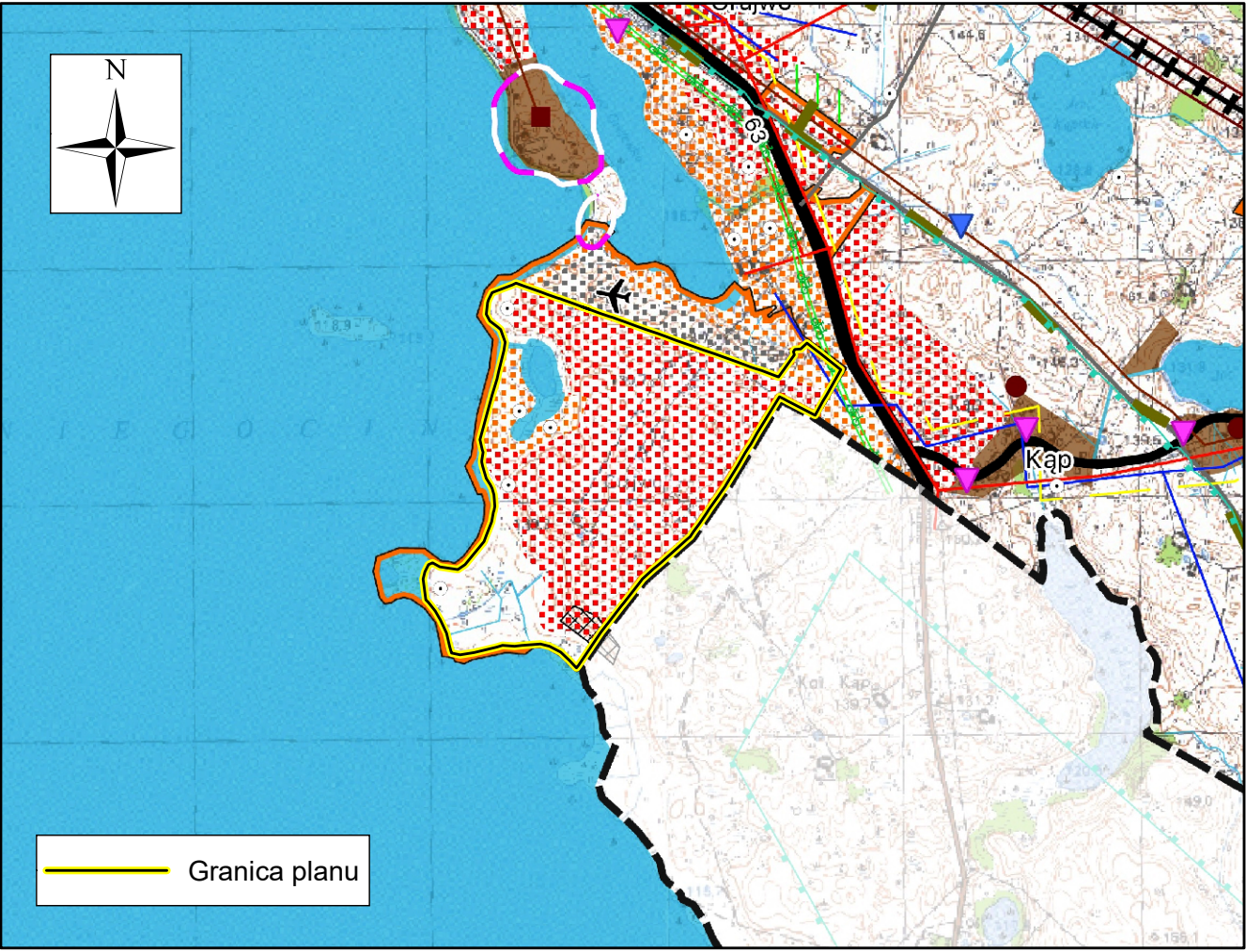
**§ 35.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GRAJWO, GMINA GIŻYCKO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



- OBSZARY WSKAZANE DO ROZWOJU ZABUDOWY W KIERUNKU FUNKCJI TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH I OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- OBSZARY WSKAZANE DO ROZWOJU ZABUDOWY W KIERUNKU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH ROLNICZYCH I NIEROLNICZYCH
- TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ
- TERENY OSUWISKOWE
- OBIEKT KOMUNIKACJI LOTNICZEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- TRASZY ROWEROWE MIĘDZYREGIONALNE
- GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE ISTNIEJĄCE

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU  
NA PODKŁADZIE ORTOFOTOMAPY



Kąty nachylenia szrafur w legendzie są zorientowane względem kierunku północy

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- UT - teren zabudowy usług turystycznych
- US/ZP - teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZN - teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- KDX - teren ciągu pieszo-jezdnego

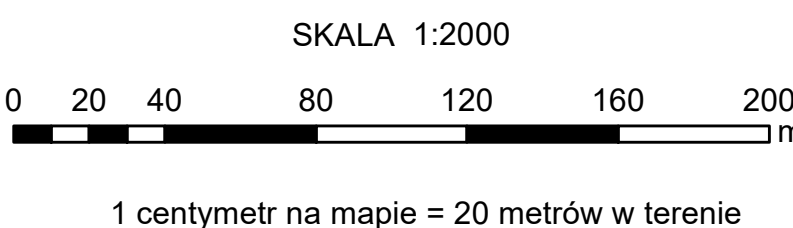
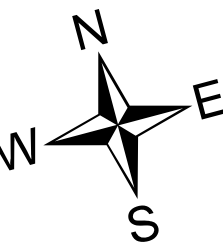
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym
- Obszar aglomeracji Giżycko

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- Granica obszaru ewidencyjnego

Obszar objęty opracowaniem planu w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LXVI/663/2023  
Rady Gminy Giżycko  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina  
Giżycko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) Rada Gminy Giżycko postanawia, co następuje:

1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 stycznia 2023 r. do 3 lutego 2023 r. Termin na składanie uwag upłynął 17 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami.
2. Tabela nr 1 stanowi rozstrzygnięcie Rady Gminy Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez Wójta, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko.

**TABELA NR 1****Rozstrzygnięcie Rady Gminy Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

| Lp. pisma | Data wpływu uwagi | Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Lp. uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                 | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga                                                                                                                                | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                   |                                                                            |           |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                                                                                                                                                                 | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.        | 2023-02-16        | Ochrona danych osobowych                                                   | 1.        | Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §7 pkt 2 na: „ustala się zastosowanie na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów takich jak: tynki w kolorze białym, drewno, kamień, cegła elewacyjna w kolorach naturalnego beżu lub bieli skalnej”. | Dz. nr 208, obręb Grajwo                       | 22MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br><br>§7 pkt 2: „ustala się zastosowanie na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów takich jak: tynki w kolorze białym, drewno, kamień” |                                                         | X                     | Uwaga nie została uwzględniona.<br><br>Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym poszerzenie katalogu tradycyjnych materiałów stosowanych w elewacjach budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla. |
|           |                   |                                                                            | 2.        | Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §7 pkt 4 na: „ustala się pokrycia dachów spadowych w kolorze antracytu lub czarnym. Zakaz stosowania blachodachówki i gontów bitumicznych”.                                                               |                                                | 22MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br><br>§7 pkt 4: „ustala się pokrycia dachów spadowych dachówką ceramiczną w kształcie                                                       |                                                         | X                     | Uwaga nie została uwzględniona.<br><br>Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym                                                                                                                                         |

**TABELA NR 1****Rozstrzygnięcie Rady Gminy Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

|  |  |  |    |                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                       |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |    |                                                                                                                                   |  | litery „S”, w kolorze antracytu”                                                                                                                      |  |   | poszerzenie katalogu pokryć dachowych budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  |  |  | 3. | Wnosi o usunięcie zapisu zawartego w §6 pkt 2 lit. e): „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu”. |  | 22MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br><br>§6 pkt 2 lit. e): „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” |  | X | <p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.</p> <p>Zgodnie z ww. aktami w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – wraz z wyjątkami, co przytoczono w projekcie miejscowego planu.</p> <p>Miejscowy plan został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</p> |

**TABELA NR 1****Rozstrzygnięcie Rady Gminy Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

|    |            |                          |    |                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------|--------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | 2023-02-16 | Ochrona danych osobowych | 1. | Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §7 pkt 2 na: „ustala się zastosowanie na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów takich jak: tynki w kolorze białym, drewno, kamień, cegła elewacyjna w kolorach naturalnego beżu lub bieli skalnej”. | Dz. nr 238, obręb Grajwo | 23MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | X | Uwaga nie została uwzględniona.<br><br>Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym poszerzenie katalogu tradycyjnych materiałów stosowanych w elewacjach budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla. |
|    |            |                          | 2. | Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §7 pkt 4 na: „ustala się pokrycia dachów spadowych w kolorze antracytu lub czarnym. Zakaz stosowania blachodachówki i gontów bitumicznych”.                                                               |                          | 23MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |   | Uwaga nie została uwzględniona.<br><br>Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym poszerzenie katalogu pokryć dachowych budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla.                                 |
|    |            |                          | 3. | Wnosi o usunięcie zapisu zawartego w §6 pkt 2 lit. e): „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu”.                                                                                                           |                          | 23MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |   | Uwaga nie została uwzględniona.<br><br>Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**TABELA NR 1****Rozstrzygnięcie Rady Gminy Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko**

|  |  |  |  |  |  |                                                                                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  | §6 pkt 2 lit. e): „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” |  |  | <p>którego obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.</p> <p>Zgodnie z ww. aktami w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – wraz z wyjątkami, co przytoczono w projekcie miejscowego planu.</p> <p>Miejscowy plan został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</p> |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LXVI/663/2023  
Rady Gminy Giżycko  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) Rada Gminy Giżycko rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Giżycko oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Nr 4 do Uchwały Nr LXVI/663/2023

Rady Gminy Giżycko

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Załącznik4.xml

**Dane przestrzenne  
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.  
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

**Wójt Gminy Giżycko na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz  
z 2023 r. poz. 553) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko, które stanowią załącznik w postaci  
cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LXVI/663/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 kwietnia 2023 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym  
Grajwo, gmina Giżycko

### 1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XXXIII/342/2021 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko.

Miejscowy plan obejmuje teren zlokalizowany w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie giżyckim, gminie Giżycko, którego powierzchnia wynosi około 140,3 ha. Teren położony jest w południowej części miejscowości Grajwo, w sąsiedztwie jeziora Niegocin. Wschodnia część planu przylega do granicy gminy Giżycko z gminą Miłki.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXIX/287/05 Rady Gminy Giżycko z dnia 12 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko w obrębie geodezyjnym Grajwo (I) (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 września 2005 r. Nr 127 poz. 1561);
- 2) Uchwała Nr XVI/191/2012 Rady Gminy Giżycko z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko w obrębie geodezyjnym Grajwo (I) (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 1835).

Do procedury sporządzenia miejscowego planu przystąpiono na wniosek inwestora, który wystąpił o zmianę obowiązujących miejscowych planów w związku z planowanym przeprojektowaniem układu komunikacyjnego oraz zmianą powierzchni nowo wydzielanych działek w wyniku uchwalenia planu.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 5) teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US/ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**.

| Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie                                                                                                                                                                                  | Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Uchwała Nr XXIX/287/05 Rady Gminy Giżycko z dnia 12 sierpnia 2005 r.</b>                                                                                                                                                             |                                                           |
| 1MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                               | 1MN – 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   |
| 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>7ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 14MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 6MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                               | 15MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 16MN – 18MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>7KDW – drogi wewnętrzne                                                                    | 19MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>10ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>7KDW – drogi wewnętrzne                                                                   | 20MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>10ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                              | 21MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 6MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 22MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 6MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                               | 23MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 7MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 25MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 2U – zabudowa usługowa                                                                                                                                                                                                                  | 1U – teren zabudowy usługowej                             |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>3U – zabudowa obsługi sportu jeździeckiego wraz ze stajnią dla koni o max ilości do 50 DJP<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody | 2U – teren zabudowy usługowej                             |
| 2WS – wody powierzchniowe portu jachtowego                                                                                                                                                                                              | UT – teren zabudowy usług turystycznych                   |
| 2WS – wody powierzchniowe portu jachtowego                                                                                                                                                                                              | US/ZP – teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej    |
| 3ZP – teren zieleni urządzonej                                                                                                                                                                                                          | 1ZP – teren zieleni urządzonej                            |
| 2WS – wody powierzchniowe portu jachtowego                                                                                                                                                                                              | 2ZP – teren zieleni urządzonej                            |
| 3U – zabudowa obsługi sportu jeździeckiego wraz ze stajnią dla koni o max ilości do 50 DJP<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                              | 3ZP – teren zieleni urządzonej                            |

| <b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie</b>                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>2WS – wody powierzchniowe portu jachtowego                                                                                                                                                           | 1ZN – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>7MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN, 11ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>1WS – wody powierzchniowe służące rekreacji wędkarskiej | 2ZN – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody |
| 2WS – wody powierzchniowe portu jachtowego                                                                                                                                                                                                                                                           | WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych                                                  |
| <b>Uchwała Nr XVI/191/2012 Rady Gminy Giżycko z dnia 30 marca 2012 r.</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               |
| 2KDW – teren drogi wewnętrznej                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                             |
| 8MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej<br>1KDW – teren drogi wewnętrznej<br>2KDW – teren drogi wewnętrznej                                                                                                                                                                  | 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                             |
| 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej<br>1KDW – teren drogi wewnętrznej                                                                                                                                                                                                    | 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                             |
| 9MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                                                                                                                                                                                                                                                    | 5MN – 11MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                      |
| 6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej<br>3KDW – teren drogi wewnętrznej                                                                                                                                                                                                    | 12MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                            |
| 7MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej<br>3KDW – teren drogi wewnętrznej                                                                                                                                                                                                    | 13MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                            |
| 7MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej                                                                                                                                                                                                                                      | MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej                               |
| 11U – teren zabudowy usługowej turystyki wodnej, w tym urządzeń portu jachtowego<br>12US/ZP – teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną                                                                                                                                                          | UT – teren zabudowy usług turystycznych                                                       |
| 12US/ZP – teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną                                                                                                                                                                                                                                              | US/ZP – teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej                                        |
| 1ZP – teren zieleni urządzonej                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2ZP – teren zieleni urządzonej                                                                |
| 11U – teren zabudowy usługowej turystyki wodnej, w tym urządzeń portu jachtowego<br>12US/ZP – teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną                                                                                                                                                          | WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych                                                  |

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałami: Nr XLIII/463/2018 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 lutego 2018 r., Nr LXII/626/2023 Rady Gminy Giżycko z dnia 19 stycznia 2023 r. W obowiązującym Studium dla terenu objętego opracowaniem wskazano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: *obszary wskazane do rozwoju zabudowy w kierunku funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu*

*turystycznego oraz obszary wskazane do rozwoju zabudowy w kierunku funkcji mieszkaniowych i działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych.* Ponadto w Studium w miejscowości Grajwo wskazano lokalizację ogólnodostępnych miejsc rekreacji nad jeziorami.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystycznych na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą wewnętrzny układ komunikacyjny wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy. Plan umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Grajwo, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w rozdziale 2 projektu przedmiotowej uchwały.

#### **3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

W granicach miejscowego planu występują grunty rolne klasy III, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Tereny położone na ww. gruntach posiadają przeznaczenie nierolnicze, ponieważ zgodę uzyskano w poprzedniej procedurze planistycznej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,6025 ha gruntów rolnych klas III położonych w obrębie Grajwo, gmina Giżycko (GZ.tr.057-602-207/05 - z 13 maja 2005 r.).

Na terenie objętym planem nie występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

#### **3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W §8 wskazano, iż na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 20, 21, 22, 23, 24 (AZP 19-74).

#### **3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)**

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 3ZP, US/ZP i KDL. Nakazano *„dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”*

### **3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

### **3.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

### **3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 3ZP, US/ZP i KDL. Nakazuje się *„dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”*

### **3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

### **3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

We wrześniu 2021 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXIII/342/2021 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania

wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 stycznia 2023 r. do 3 lutego 2023 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 18 stycznia 2023 r. o godz. 11<sup>00</sup> odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 17 lutego 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły dwa pisma z takimi samymi uwagami.

Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany zapisu zawartego w §7 pkt 2 na: „ustala się zastosowanie na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów takich jak: tynki w kolorze białym, drewno, kamień, cegła elewacyjna w kolorach naturalnego beżu lub bieli skalnej”. Uwaga nie została uwzględniona.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym poszerzenie katalogu tradycyjnych materiałów stosowanych w elewacjach budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla.

W kolejnej uwadze wnioskowano o zmianę zapisu zawartego w §7 pkt 4 na: „ustala się pokrycia dachów spadowych w kolorze antracytu lub czarnym. Zakaz stosowania blachodachówki i gontów bitumicznych”. Uwaga nie została uwzględniona.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji harmonijnego i uporządkowanego osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych nad jeziorem Niegocin. Osiedle kształtowane jest zgodnie ze ściśle określonymi zasadami. W związku z powyższym poszerzenie katalogu pokryć dachowych budynków stoi w sprzeczności z realizowaną już koncepcją osiedla.

W kolejnej uwadze postulowano o usunięcie zapisu zawartego w §6 pkt 2 lit. e): „zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu”. Uwaga nie została uwzględniona.

Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. Zgodnie z ww. aktami w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – wraz z wyjątkami, co przytoczono w projekcie miejscowego planu. Miejscowy plan został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

### **3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

### **3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania**

**terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

**3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XXXIII/342/2021 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;

- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 5) teren rekreacyjno-sportowy, zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US/ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**.

Na terenie objętym opracowaniem w całości obowiązują miejscowe plany. Poniższa tabela przedstawia porównanie przeznaczenia w obowiązującym planie oraz projektowanym planie. Nowe tereny pod zabudowę zostały wyznaczone m. in. na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod „*tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody (ZN)*”.

| Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie                                                                                                                                                                                  | Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Uchwała Nr XXIX/287/05 Rady Gminy Giżycko z dnia 12 sierpnia 2005 r.</b>                                                                                                                                                             |                                                           |
| 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>7ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 14MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 16MN – 18MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>7KDW – drogi wewnętrzne                                                                    | 19MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>10ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody<br>7KDW – drogi wewnętrzne                                                                   | 20MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>10ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                              | 21MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 6MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 22MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 7MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>8ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody                                                                                               | 25MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        |
| 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>3U – zabudowa obsługi sportu jeździeckiego wraz ze stajnią dla koni o max ilości do 50 DJP<br>9ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody | 2U – teren zabudowy usługowej                             |

Teren zlokalizowany jest w południowej części miejscowości Grajwo, w sąsiedztwie jeziora Niegocin. W jego północnej części rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeważająca część obszaru jest niezagospodarowana. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w miejscowości Bystry oddalonej o ok. 1,5 km oraz w mieście Giżycko, oddalonym o ok. 2,0 km od analizowanego terenu. Planowane przeznaczenia umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz turystycznej na przedmiotowym terenie.

W Grajwie nie funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy dworzec autobusowy oraz dworzec kolejowy znajduje się w Giżycku. Granicami miejscowego planu objęto część publicznej drogi gminnej, która prowadzi do drogi krajowej nr 63. W projekcie planu zabezpieczono tereny pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej. W sąsiedztwie terenu objętego planem przebiega sieć telekomunikacyjna.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

„Analiza 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” została przyjęta uchwała nr LV/588/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Giżycko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z treścią „Analizy...” (str. 43, 46) obowiązujące na przedmiotowym terenie miejscowe plany są aktualne.

Do procedury sporządzenia miejscowego planu przystąpiono na wniosek inwestora, który wystąpił o zmianę obowiązujących planów. W związku z powyższym dla terenu objętego opracowaniem planu podjęto Uchwałę Nr XXXIII/342/2021 Rady Gminy Giżycko z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Grajwo, gmina Giżycko. Ww. Uchwała została uwzględniona w treści „Analizy...” (str. 35).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9:

- a) wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 3ZP, US/ZP i KDL,
- b) nakazano *„dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”*

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.