



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 3 stycznia 2013 r.

Poz. 17

UCHWAŁA NR XX/268/2012 RADY GMINY GIŻYCKO

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sterławki Małe

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z art. 18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 Nr 138 poz. 974) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541) Rada Gminy w Giżycku uchwala co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnych: 42 - obręb geodezyjny Sterławki Małe w gminie Giżycko, zwaną dalej „planem”

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała nr X/106/2011 Rady Gminy Giżycko z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sterławki Małe.

2. Integralną częścią uchwały są:

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

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

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

§ 4. 1. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna wystająca ściana budynku,
- c) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu numerem porządkowym i literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- d) „powierzchnia zabudowy” jest to suma powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni terenu zabudowy,
- e) „wysokość budynku” to, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy,

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

- US - tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej,
- RM - teren zabudowy zagrodowej,
- MP - teren zabudowy pensjonatowej,
- ZP - teren projektowanej zieleni urządzonej,
- ZN - teren zieleni naturalnej,
- ZI - teren projektowanej zieleni izolacyjnej,
- R - tereny rolne,
- wm - urządzenia melioracyjne.
- KDW - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych,
- 2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami szczególnymi planu, zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
- 3) Obszar opracowania, od strony południowo-wschodniej, przylega do drogi wojewódzkiej nr 592. Projektowane budynki lokalizuje się w odległości ponad 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi i wprowadza się pas zieleni izolacyjnej o symbolu 6ZI i 7ZI.
- 4) Obszar opracowania, od strony północno-wschodniej, przylega do linii kolejowej nr 038. Teren zabudowy mieszkaniowej lokalizuje się w odległości, co najmniej 10 m od terenu kolejowego, budynki mieszkalne lokalizuje się w odległości, co najmniej 20 m od osi skrajnego toru. Dla budowli i budynków sytuowanych

w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić obowiązujące przepisy zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.).

- 5) Przy zagospodarowaniu terenu należy zapewnić drogi pożarowe, dojazdu i dostępu do budynków, innych obiektów budowlanych i terenów dla podmiotów ratowniczych i innych służb, budowy sieci wodociągowych w zależności od potrzeb, na których należy przewidzieć lokalizację hydrantów zewnętrznych, zachowania poprawnego usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Realizacja powyższych wymagań powinna być zgodna z przepisami przeciwpożarowymi, a szczególnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z dnia 06.08.2009 r. Nr 124, poz. 1030).

§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren w granicach opracowania planu, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
- 2) Nie zezwala się na realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W zabudowie o symbolu 5RM/MP, dopuszcza się hodowlę zwierząt jedynie w celach rekreacyjnych.
- 3) Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, poza konturem o symbolu 5RM/MP, dla którego dopuszczany poziom hałasu przyjmuje się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami linii kolejowej oraz drogi wojewódzkiej, należy chronić przed tymi uciążliwościami, poprzez usytuowanie i ukształtowanie, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranizujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych.
- 4) Ustala się ochronę istniejącej zieleni w sąsiedztwie rowu melioracyjnego – teren o symbolu 9R/ZP i na terenie 8ZN, wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimej na terenie projektowanej zieleni izolacyjnej w konturze o symbolu: 6ZI, 7ZI i wokół projektowanych obiektów. Zakazuje się osuszania mokradeł, zasypywania i zanieczyszczania zbiorników wodnych, przydomowych sadzawek i rowów melioracyjnych oraz ogranicza się nawożenia ze względu na bliskie sąsiedztwo jeziora i zakazuje się niewłaściwego składowania obornika i gnojowicy w zabudowie zagrodowej o symbolu 5RM/MP.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego. Projektowane budynki winny nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie formy i skali oraz materiałów wykończeniowych tj zastosowanie tradycyjnych materiałów takich jak: jasne tynki, drewno, kamień, cegła, dachówka w kolorze ceglasto-czerwonym.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W obszarze opracowania nie wyodrębnia się przestrzeni publicznych, w zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji celów publicznych w granicach opracowania planu.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W granicach opracowania nie wyznacza się terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zakaz realizacji budynków, obowiązuje na terenach: 8ZN i 9R/ZP, stanowiących tereny biologicznie czynne i na terenach: 6ZI, 7ZI – planowanej zieleni izolacyjnej oraz na terenach wyznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem Nie wskazuje się potrzeby scalania działek. Podział terenu na działki zabudowy rekreacyjnej, możliwy jest z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych w rozdziale III niniejszej uchwały .

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) Dostęp do drogi publicznej. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie projektowanym zjazdem z projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu 10KDW, na drogę wojewódzką nr

592, przylegającą od południowego-wschodu do opracowywanego terenu - na warunkach Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie i projektowanymi drogami wewnętrznymi o symbolu: 10KDW, 11KDW i 12KDW .

2) Kanalizacja sanitarna.

- a) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Bystrym.
- b) Dopuszczenie do użytkowania obiektów kubaturowych powinno nastąpić po zapewnieniu odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
- c) Miejscowość Sterławki Małe położona jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Giżycko - Uchwała Nr XXIX/559/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2009 r. Nr 72, poz. 1195) w sprawie zmiany w aglomeracji Giżycko wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 9 z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Giżycko, zmienionej rozporządzeniem Nr 16 Wojewody warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2008 r. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej w/w aglomeracji.

3) Wodociąg. Zaopatrzenie w wodę – istniejącą siecią wodociągową na warunkach Zarządcy sieci.

4) Odprowadzenie wód opadowych i urządzenia melioracyjne.

- a) Wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek.
- b) W granicach opracowania istnieją urządzenia melioracji wodnych szczegółowych: rów melioracji wodnych szczegółowych R-2 oznaczony symbolem wm na rysunku planu, który pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania. „Zmiana zagospodarowania w jego sąsiedztwie wymaga uzyskania warunków Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Giżycku.”*
- c) Od strony północno-wschodniej teren opracowania graniczy z ciekim melioracji podstawowych (tj. kanałem „Dejguny”), którego prawa właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa pełni Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego. W celu umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych pozostawia się pas terenu o symbolu 8ZN o szerokości min. 5m, odstęp od górnej krawędzi skarpy kanału „Dejguny” do projektowanej zabudowy, dotyczy także ogrodzenia, celem umożliwienia mechanicznego odmulania jego dna.

5) Telekomunikacja.

- a) Zachowuje się istniejące sieci telekomunikacyjne, nowe obiekty i urządzenia łączności publicznej projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- b) Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować, jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- c) Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.
- d) Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków.

6) Elektroenergetyka.

- a) „Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Zakład Sieci EŁK”*. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.

- b) Rezerwuje się teren pod istniejące i projektowane urządzenia elektroenergetyczne (tj. linie SN i nN oraz stacje transformatorowe SN/nN). Szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilenia zostaną określone w warunkach przyłączenia, które będą wydane podmiotom wnioskującym o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.
- c) Ostateczna ilość projektowanych urządzeń SN i nN wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu, warunków przyłączenia poszczególnych obiektów. W związku z powyższym rezerwa terenu na w/w urządzenia może ulec zmianie.
- d) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Przebudowa, która powinna być zrealizowana kosztem inwestora inwestycji podstawowej dotyczy nie tylko zmian tras linii energetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień. „Przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu warunków przebudowy i zawarciu stosownej umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.”*
- 7) Sieć gazowa
- a) Opracowując plany realizacyjne należy przewidzieć lokalizację sieci gazowej w pasie chodnika lub zieleni. Nie wyraża się zgody na zlokalizowanie gazociągu w pasie jezdni oraz na działkach prywatnych.
- b) Dla każdej z działek budowlanych zapewnia się możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej.
- c) W przyszłych pracach planistycznych w przypadku budowy ulic należy rozważyć (tam gdzie jest to możliwe i konieczne) umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych.
- d) Gazyfikacja przedmiotowego obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.
- 8) Gospodarka ciepła. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.
- 9) Gospodarka odpadami. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) w terenach, gdzie odpady te powstają, w tym na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.
- 10) Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.*

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 14. 1. Ustala się tereny projektowanej **zabudowy** rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **1US** i **2US**

2. Dla terenu o symbolu: **1US** i **2US** - ustala się:

- 1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu o symbolu 1US, przewidziana jest z planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 11KDW, a terenu o symbolu 2US z drogi o symbolu 12KDW, drogą o symbolu 10KDW z projektowanym zjazdem, stanowiącym dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej,
- b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w wyznaczonych konturach zabudowy, na działkach budowlanych,
- c) minimalna szerokość działki budowlanej – zabudowy wolno-stojącej: 20 m, bliźniaczej: 12m (x2), powierzchnia wydzielona pod działkę budowlaną wolno-stojącą - minimum 1 000 m², bliźniaczą - min. 800 m² (x2), zasady podziału na działki budowlane wskazano na rysunku planu.

- d) do powierzchni działek ustala się możliwość włączenia terenu planowanej zieleni izolacyjnej i naturalnej, w konturze o symbolu 6ZI, 7ZI, 8ZN, przylegającej do terenu zabudowy,
- e) na każdej działce budowlanej:
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - minimalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 8%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 60%
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne: 10KDW, 11KDW i 12KDW,
- g) na działce o powierzchni nie mniejszej niż 1500m², zamiennie dopuszcza się zabudowę usługową turystyczną.
- 2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) na każdej działce lokalizować jeden obiekt (wolnostojący lub bliźniaczy), funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- c) planowane budynki – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 35– 45°, pokrytymi dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych do 16m, maksymalna wysokość budynków do okapu – 3,5 m; do kalenicy – 10 m,
- d) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna
- e) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych
- 3) Na terenie o symbolu 1US i 2US, zaleca się zmniejszenie ilości działek poprzez wydzielanie działek o większej powierzchni niż określona w pkt. 2.1)c); łączenie sąsiednich działek, wskazanych na rysunku planu i w ten sposób na powiększonym terenie realizację jednego obiektu o w/w funkcji, z zachowaniem warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2.

§ 15. 1. Ustala się teren projektowanej **zabudowy** rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **3US**

2. Dla terenu o symbolu: **3US** - ustala się:

- 1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- a) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z projektowanych dróg wewnętrznych o symbolu 11KDW i 10KDW, z projektowanym zjazdem z drogi o symbolu 10KDW, stanowiącej dostęp do drogi wojewódzkiej,
- b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w wyznaczonych konturach zabudowy rekreacji indywidualnej, na działkach budowlanych,
- c) minimalna szerokość działki budowlanej (w miejscu realizowanego budynku) – zabudowy wolno-stojącej: 20m, bliźniaczej: 12m(x2), powierzchnia wydzielona pod działkę budowlaną wolno-stojącą - minimum 1 000 m², bliźniaczą - min. 800 m² (x2),
- d) na każdej działce budowlanej:
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - minimalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki – 8%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 60%
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu: 10KDW i 11KDW,
- f) zasady podziału na działki budowlane wskazano na rysunku planu.
- 2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, na każdej działce lokalizować jeden obiekt (wolnostojący lub bliźniaczy), funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
 - b) planowane budynki – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 35 – 45°, pokrytymi dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych do 16m, maksymalna wysokość budynków do okapu – 3,5m, do kalenicy – 10 m,
 - c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna,
 - d) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) Na terenie o symbolu 3US, zaleca się zmniejszenie ilości działek poprzez wydzielenie działek o większej powierzchni, łączenie sąsiednich działek, wskazanych na rysunku planu i w ten sposób na powiększonym terenie realizację jednego obiektu o w/w funkcji, z zachowaniem warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt.2.

§ 16. 1. Ustala się teren projektowanej **zabudowy** rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **4US**

2. Dla terenu o symbolu: **4US** - ustala się:

1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KDW, z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką.
- b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w wyznaczonych konturach zabudowy, na działkach budowlanych,
- c) minimalna szerokość działki budowlanej – zabudowy wolno-stojącej: 20 m, bliźniaczej: 12 m (x2), powierzchnia wydzielona pod działkę budowlaną wolno-stojącą - minimum 1 000 m², bliźniaczą - min. 800 m² (x2), zasady podziału na działki budowlane wskazano na rysunku planu.
- d) do powierzchni działek ustala się możliwość włączenia terenu planowanej zieleni naturalnej w konturze o symbolu 8ZN,
- e) na każdej działce budowlanej:
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 20%,
 - minimalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 8%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 60%
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6m, od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu: 10KDW i 12KDW,
- g) na działce o powierzchni nie mniejszej niż 1500m², zamiennie dopuszcza się zabudowę usługową turystyczną.

2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) na każdej działce lokalizować jeden obiekt (wolnostojący lub bliźniaczy), funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- c) planowane budynki – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 35 – 45°, pokrytymi dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych do 16 m, maksymalna wysokość budynków do okapu – 3,5 m; do kalenicy – 10 m,
- d) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna
- e) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych

§ 17. 1. Ustala się teren projektowanej **zabudowy** zagrodowej z funkcją agroturystyczną lub zamiennie zabudowy pensjonatowej, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **5RM/MP**

2. Dla terenu o symbolu: **5RM/MP** - ustala się:

1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) planowana zabudowa na terenie o symbolu 5RM/MP, związana jest z terenem o symbolu 9R/ZP, o którym mowa w § 20,
- b) w zabudowie o symbolu 5RM/MP, dopuszcza się hodowlę zwierząt jedynie w celach rekreacyjnych, jakkolwiek uciążliwość wynikająca z hodowli zwierząt nie może wykraczać poza teren o symbolu 5RM/MP,
- c) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KDW,
- d) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w wyznaczonym konturze zabudowy,
- e) na terenie o symbolu 5RM/MP:
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni terenu - 30%,
 - minimalna wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 10%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 60%
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 10KDW,

2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy – wolnostojąca,
- b) planowane budynki – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 35 – 45o, pokrytymi dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych do 20 m, maksymalna wysokość budynków do okapu – 4,0 m; do kalenicy – 12 m,
- c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna
- d) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 18. 1. Ustala się tereny projektowanej **zieleni** izolacyjnej od drogi wojewódzkiej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: **6ZI** i **7ZI**

2. Dla terenu o symbolu: **6ZI** i **7ZI** - ustala się:

- a) zachowuje się istniejące drzewa, dopuszcza się wycinkę za zgodą odpowiednich organów,
- b) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, dostosowanych do warunków agrofizycznych terenu,
- c) rezerwuje się teren na poprowadzenie ścieżki rowerowej lub poszerzenie pasa drogi wojewódzkiej,
- d) włączenie terenu do przylegających działek budowlanych w konturze o symbolu: 1US i 2US

§ 19. 1. Ustala się teren istniejącej **zieleni** naturalnej – wzdłuż rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu – symbolem: **8ZN**

2. Dla terenu o symbolu: **8ZN** - ustala się:

- a) zachowuje się istniejącą zielenią,
- b) umożliwienie dostępu do konserwacji urządzeń melioracyjnych,
- c) włączenie terenu do przylegających działek budowlanych w konturze o symbolu: 4US i 2US.

§ 20. 1. Ustala się teren istniejących użytków rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **9R/ZP**, związanych z planowanym gospodarstwem rolnym w konturze o symbolu 5RM/MP lub zamiennie - projektowanej zieleni urządzonej i urządzeń rekreacyjno-sportowych, związanych z planowaną zabudową pensjonatową w konturze o symbolu 5RM/MP.

2. Dla terenu o symbolu: **9R/ZP** - ustala się:

- 1) nie zezwala się na lokalizację budynków oraz realizacji stawów do chowu lub hodowli ryb,

- 2) lokalizację elementów małej architektury ogrodowej, wykonanych z naturalnych materiałów: drewna, trzciny, kamieni oraz w odcieniach zieleni i brązów,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjno-sportowych np. place zabaw, boiska do gier,
- 4) ogrodzenia ażurowe, ukryte w zieleni, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni obszaru: 90%,
- 6) umożliwić zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego,
- 7) w celu ochrony ekosystemu wodnego należy utrzymać i wprowadzać zadrzewienia jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymywać i tworzyć pasy zakrzewień i zadrzewień jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne, celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą.

§ 21. Ustala się tereny projektowanych dróg wewnętrznych o symbolu: 10KDW, 11KDW, 12KDW i projektowanego zjazdu z drogi wewnętrznej o symbolu 10KDW, stanowiącego dostęp do drogi wojewódzkiej. Dla terenu o symbolu: **10KDW, 11KDW, 12KDW** - ustala się minimalną szerokość pasa drogowego - 10m, w tym jezdnię co najmniej 5,5m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. W granicach ustalonych niniejszą uchwałą traci moc rysunek i ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Sterławki Małe”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/418/10 Rady Gminy Giżycko z dnia 23 lutego 2010 r.

§ 23. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w sposób następujący:

Symbol w planie	Przeznaczenie terenu	Stawka w %
1US, 2US, 3US, 4US	Zabudowa rekreacji indywidualnej	30
5RM/MP	Zabudowa pensjonatowa	30
10KDW, 11KDW, 12KDW	Drogi wewnętrzne	30
9R/ZP	Zieleń parkowa	30
6ZI, 7ZI	Zieleń izolacyjna	30
8ZN	Zieleń naturalna	

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

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

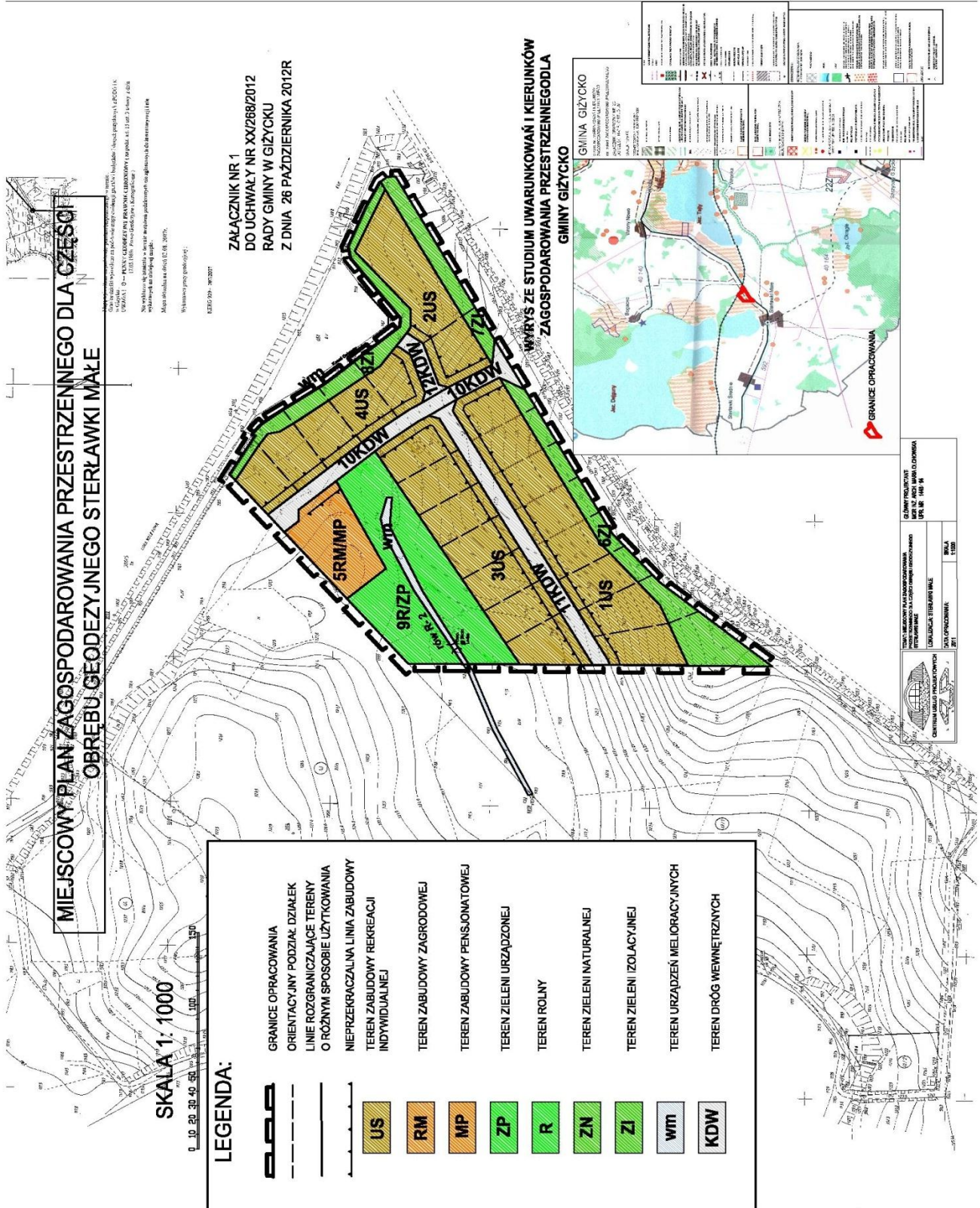
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ewa Raczkowska

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.4131.307.2012 z dnia 28 grudnia 2012 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/268/2012
Rady Gminy Giżycko
z dnia 26 października 2012 r. [Zalacznik1.JPG](#)

STERŁAWKI MAŁE



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/268/2012
Rady Gminy Giżycko
z dnia 26 października 2012 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się brak naruszenia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnych: 42 - obrębu geodezyjnego Sterławki Małe, z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko, uchwalonymi uchwałą Nr XII/130/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 21 grudnia 2007 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/268/2012
Rady Gminy Giżycko
z dnia 26 października 2012 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./ w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym: 42 - obrębu geodezyjnego Sterławki Małe – do publicznego wglądu t.j. w dniach od 10 kwietnia 2012 r. do 11 maja 2012 r., a także w dniu wyznaczonej dyskusji publicznej 11 maja 2012r. oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do 28 maja 2012 r. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XX/268/2012
Rady Gminy Giżycko
z dnia 26 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy. W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zależności od potrzeb ustala się możliwość wyznaczenia takich terenów.