

UCHWAŁA Nr XII/63/99
RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU
z dnia 02 lipca 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Suwalską, Szosą Obwodową, Białostocką i projektowaną zbiorczą tranzytową.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tj. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622 i z 1997r Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15, poz.139 tekst jedn.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Suwalską, Szosą Obwodową, Białostocką i projektowaną zbiorczą tranzytową przedstawiony na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

§ 2.

1. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem :

- 1.1. Ze względu na położenie terenu na obszarze pośredniej zewnętrznej strefy ochronnej wspólnej dla ujęć wody podziemnej: komunalnego i Zakładów Rybnych, wyklucza się lokalizowanie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i nakazuje się:
- odprowadzanie ścieków sanitarnych kolektorem do miejskiej oczyszczalni ścieków
 - stworzenie systemu kanalizacji deszczowej
 - zaopatrywanie użytkowników w wodę z wodociągu miejskiego
 - zaprojektowanie terenów zielonych pełniących rolę izolacyjną oraz funkcję środowiskotwórczą.

- 1.2. Główną funkcją terenów jest przemysł, składy, rzemiosło nieuciążliwe i budownictwo z możliwością lokalizacji na ściśle określonych terenach funkcji mieszkalnej powiązanej z usługami lub rzemiosłem.
- 1.3. Stosowane na rysunku planu linie ciągle rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
- 1.4. Stosowane na rysunku planu linie przerywane rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów i opracowania projektów technicznych ulic.
- 1.5. Proponowane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego określają jedynie zasady podziału terenów, nie mają więc charakteru obligatoryjnego, mogą być zmienione w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem zagospodarowania terenu przedłożonym przez inwestora w koncepcji architektoniczno - urbanistycznej na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1.6. Mając na względzie wnioski zawarte w prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze nakazuje się:
 - lokalizowanie na obszarze objętym planem usług nieuciążliwych, których strefa uciążliwości określona przez Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora a stosowane technologie są bezpieczne dla środowiska, w szczególności nie powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych;
 - ograniczenie emisji pyłów i gazu poprzez podłączenie się do istniejących źródeł ciepła lub stosowanie paliwa ekologicznego w lokalizowanych kotłowniach (pompy ciepła, olej opałowy, gaz propan - butan);
 - ograniczenie uciążliwości hałasu poprzez tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic działek;
 - wyposażenie w separatory substancji ropopochodnych systemów odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych.
 - urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych, pełniących rolę izolacyjną i funkcję środowiskotwórczą.
- 1.7. Architektura projektowanych obiektów nie związanych z funkcją mieszkalną, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych,

których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.8. Architektura budynków mieszkalnych lub mieszkalno rzemieślniczych i mieszkalno usługowych powinna odpowiadać charakterem regionalnej architekturze mazurskiej. Należy stosować:

- budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
- dachy dwuspadowe równopółciowe o kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu między 40° - 47° , kryte dachówką ceramiczną lub bitumiczną albo blachą w kolorze ciemnej czerwieni lub ciemnego brązu, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, wypuszczonymi poza ściany szczytowe, z poszerzoną wiatrownicą w płaszczyznach równoległych do tych ścian;
- kształt bryły budynku - horyzontalny;
- pożądany rzut poziomy - prostokątny, z ewentualnymi gankami i werandami;
- ganek lub weranda nakryte daszkiem o spadku podobnym do spadku połaci dachowych, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych;
- w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza - lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się lukarny nakryte daszkiem jednospadowym wyprowadzonym z połaci dachowej poniżej kalenicy głównych połaci dachowych i pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m. odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowych oraz okna połaciowe;

1.9. Ustala się:

- minimalny wskaźnik terenów zielonych na poszczególnych działkach na 5%;
- maksymalny wskaźnik terenów pod zabudowę kubaturową na poszczególnych działkach na 60%;
- pozostałą część powierzchni poszczególnych działek przeznacza się na obsługę komunikacji wewnętrznej.

1.10 Ustala się następującą sekwencję działań projektowych i realizacyjnych zabezpieczających racjonalność i ład przestrzenny:

- wykonanie projektów technicznych ulic i uzbrojenia terenu z ewentualnym określeniem etapowania inwestycji;

- wydzielenie terenów ulic oraz wykonanie dojazdów i pełnego wyprzedzającego uzbrojenia terenu działek przeznaczonych do sprzedaży;
- w przypadku niepełnej realizacji uzbrojenia na etapie negocjacji Zarządu Miasta z inwestorami należy ustalić zakres i warunki realizacji inwestycji towarzyszących warunkujących oddanie obiektu do użytku;
- grupowanie projektowanych inwestycji w zespoły o zbliżonym profilu produkcji lub zbliżonych wymaganiach technologicznych.

§ 3.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu:

- | | |
|------------------|---|
| 1 UR,MN | Istniejąca zabudowa rzemieślniczo – mieszkalna, do adaptacji. |
| 2 P | Teren istniejących obiektów i urządzeń technicznych Meblarskiej Spółdzielni Inwalidów „Zgoda”, do adaptacji. |
| 3 MN,UR | Istniejąca zabudowa jednorodzinna, do adaptacji. Możliwe wprowadzenie usług rzemieślniczych nieuciążliwych. |
| 4 ZP | Tereny projektowanej zieleni urządzonej o funkcji środowiskotwórczej, częściowo objęte strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych. Dopuszcza się lokalizację zabudowy komunalnej mieszkalnej po uprzednim wykonaniu szczegółowego rozpoznania warunków geotechnicznych. |
| 5 MN,UR | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, położona w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, do adaptacji. Możliwe wprowadzenie usług rzemieślniczych nieuciążliwych. |
| 6 MN,UR | Tereny projektowanej zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej o produkcji nieuciążliwej, położone w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych. Ze względu na uwarunkowania wynikające z ekspertyzy fizjograficznej, lokalizacja obiektów kubaturowych musi być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych. Budynki mieszkalne sytuować w układzie kalenic prostopadłym do ulicy dojazdowej 07 Dp. |
| 7 S | Teren zainwestowany obiektami w złym stanie technicznym, przeznaczony na cele magazynowo-składowe oraz usługi mechaniki pojazdowej, położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych. |
| 8 UR, P,S | Projektowane tereny usług rzemieślniczych nieuciążliwych, w tym także drobnej wytwórczości, usług, przemysłu i składów, położone w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, częściowo zainwestowany obiektami budowanymi na potrzeby ciepłowni miejskiej. Ze względu na uwarunkowania wynikające z ekspertyzy fizjograficznej, lokalizacja obiektów kubaturowych musi być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych. |
| 9 S, UR | Teren istniejących obiektów magazynowo-składowych, do adaptacji. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału terenu oraz lokalizację rzemiosła nieuciążliwego w tym także drobnej wytwórczości. |

- 10 P,S** Teren częściowo zainwestowany obiektami kubaturowymi byłych Zakładów Rybnych „Giżycko” S.A. oraz obiektami składnicy złomu i opału, położony częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, przewidziany pod lokalizację przemysłu i składów. Adaptuje się istniejące ujęcie wody podziemnej oraz budynki w dobrym stanie technicznym. Ze względu na uwarunkowania wynikające z ekspertyzy fizjograficznej, lokalizacja obiektów kubaturowych musi być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych.
- 11 EC** Teren istniejących obiektów i urządzeń Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp z o.o., położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, do adaptacji. Przewiduje się powiększenie działki w kierunku północnym pod lokalizację parkingu dla pracowników i interesantów.
- 12 EE** Teren rezerwowany pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych.
- 13 WZ** Istniejące ujęcia wód podziemnych.
- 14 UHS** Teren z obiektem kubaturowym handlowo - usługowym, do adaptacji.
- 15 MN** Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.
- 16 U, KK** Projektowane tereny obsługi komunikacji oraz usług nieuciążliwych. Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowo - gastronomicznej.
- 17 P,S** Teren położony częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, przewidziany pod lokalizację przemysłu nieuciążliwego i składów oraz stacji paliw z zapleczem handlowo - gastronomicznym.

§ 4.

3. Ustalenia dotyczące ulic i uzbrojenia terenu:

3.1. Komunikacja.

3.1.1. Parametry techniczne ciągów komunikacyjnych.

- 01 Gt 2/2 -** Obwodnica Giżycka. Docelowo dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu w każdej z jezdni, przedzielona pasem zieleni. Szerokość w liniach rozgraniczających 40,00 m. Przekrój trasowy. Linia zabudowy mieszkaniowej w odległości co najmniej 15,0 m. od linii rozgraniczających. Linia zabudowy przemysłowej 10,0-5,0m. od linii rozgraniczających. Zakaz lokalizowania wjazdów z obwodnicy na przyległe działki.
- 02 Zt 1/2 -** Projektowana ulica zbiorcza tranzytowa. Docelowo o dwóch pasach ruchu po dwa w obu kierunkach. Przekrój uliczny. Szerokość w liniach rozgraniczających 35,00m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości co najmniej 5,00m od linii rozgraniczającej.

- 03 Zt 1/2 -** Istniejąca ulica zbiorcza w ciągu ulicy Suwalskiej. Szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości co najmniej 5,00m. od linii rozgraniczającej, linia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej.
- 04 Zo 1/4 -** Ulica zbiorcza w ciągu ulic Białostockiej i częściowo Obwodowej . W pierwszym etapie o dwóch pasach ruchu, docelowo cztery pasy ruchu, po dwa w obu kierunkach. Szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości 5,0 - 10,0m. od linii rozgraniczających.
- 05 Zo 1/2** Ulica zbiorcza w ciągu części ulicy Białostockiej, o dwóch pasach ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości 5,0 - 10,0m. od linii rozgraniczających.
- 06 Lp -** Ulice lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczających 25,0-20,0m Linia zabudowy przemysłowej w odległości co najmniej 5,0m od linii rozgraniczających.
- 07 Dp -** Ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m. Linia zabudowy mieszkaniowej 10,0m. od linii rozgraniczających. Linia zabudowy przemysłowej co najmniej 5,0m od linii rozgraniczających.
- 08 KK -** Bocznica kolejowa. Linia jednotorowa znaczenia miejscowego. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 - 20,0m.

3.1.2. Parkingi.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować przy jezdniach ulic klasy Z, L i D jako pasy postojowe (zatoki) w układzie parkowania prostopadłym do osi ulic o szerokości 5,00 m. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy sytuować przy jezdniach klasy Z, L i D jako pasy postojowe równoległe o szerokości 3,00 m.

Ponadto zagospodarowanie poszczególnych działek powinno uwzględniać potrzeby parkingowe ich właścicieli.

3.2. Infrastruktura techniczna.

- 3.2.1 Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej w sąsiedztwie stacji 110/15 kV za pośrednictwem:

- istniejących i projektowanych linii napowietrznych 15 i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV.
 - istniejących i projektowanych linii kablowych 15 i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych wewnętrznych 15/0,4 kV.
- 3.2.2 Układ pracy projektowanej sieci kablowej 15 i 0,4 kV dostosować do wymaganej klasy niezawodności zasilania dla poszczególnych grup odbiorników wg przepisów szczególnych. Stacje 15/0,4 kV powinny być włączone w ciągi kablowe przelotowo, w ruchu zakłóceniovym każda linia kablowa powinna umożliwić jednostronne zasilanie wszystkich stacji 15/04 kV.
- 3.2.3 Stacje transformatorów wewnętrzne 15/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę lokalizować na jego działce, natomiast służące do zasilania kilku odbiorców na działkach wydzielonych o wymiarach ok. 10x10m.
- 3.2.4 Sieć oświetleniowa ulic powinna pracować jako wydzielona sieć kablowa, parametry sieci wg Polskiej Normy.
- 3.2.5 W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ustala się strefę techniczną napowietrznej linii 110kV w odległości 15 m od osi linii z zakazem realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Strefa ta stanowi jednocześnie rezerwę terenu pod budowę dwutorowej linii napowietrznej 110 kV po demontażu obecnie istniejącej linii jednotorowej.
- 3.2.6 Istniejące urządzenia elektryczne kolidujące z projektowanymi ulicami należy przebudować zgodnie z warunkami, które określi ZE S.A. Rejon Energetyczny w Giżycku. Koszt przebudowy obciąża inwestora obiektu.
- 3.2.7 Ogrzewanie obiektów kubaturowych, ciepło na ogrzanie ciepłej wody oraz cele technologiczne zabezpieczyć z istniejących źródeł ciepła lub z indywidualnych kotłowni olejowych lub gazowych, uzupełnionych przez energię uzyskaną z pomp ciepłych.
- 3.2.8 Zabezpieczenie gazu projektuje się z istniejącego gazociągu Φ 80 w ulicy Białostockiej i projektowanego gazociągu Φ 200 w ulicy Obwodowej.
- 3.2.9 Zaopatrzenie w wodę projektuje się z istniejącego wodociągu miejskiego w ulicy Obwodowej i Białostockiej.
- 3.2.10 Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych projektuje się do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez kolektor „B” o średnicy 800 mm.
- 3.2.11 Odprowadzenie wód opadowych projektuje się do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej.

3.2.12 Na ideogramie uzbrojenia terenu pokazano :

- istniejące oraz projektowane napowietrzne linie 110 i 15 kV oraz słupowe stacje transformatorowe 15/0.4 kV;
- istniejące linie kablowe 15 kV oraz stacje wewnętrzne 15/0,4 kV;
- projektowane linie kablowe 20 kV oraz orientacyjne lokalizacje stacji wewnętrznych 15/0,4 kV;
- istniejące linie nn kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem oraz ich trasy do przebudowy;
- istniejącą, projektowaną oraz przewidzianą do demontażu sieć wodociągową;
- istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną;
- istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową;
- istniejące i projektowane sieci gazowe średniego ciśnienia.

3.2.13 Proponowane na ideogramie uzbrojenia trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku niwelacji terenu. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

§ 5.

W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem, właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy opłatę naliczoną w wysokości% w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

§ 6.

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowo - Składowej w Giżycku zatwierdzonego uchwałą nr XXI/96/88 MRN w Giżycku z dnia 27.01.1988r., oraz ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego Giżycko zatwierdzonego uchwałą nr XXV/83/91 Rady Miasta w Giżycku z dnia 20.12.91 i uchwałą nr 60/92 Rady Gminy Giżycko z dnia 21.01.92r. /Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 4, poz. 23 z dnia 17.01.92r/.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Giżycko.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazursko - Warmińskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej