

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Giżycku**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn.zm.) Rada Miejska w Giżycku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 6,04ha.

2. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały Nr XLVI/81/2014 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralnymi częściami uchwały są też:

- 1) załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- 3) załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały – uzasadnienie w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

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

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów.

§ 4. 1. Obszar planu dzieli się na tereny, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem i symbolem.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „**terenie**” – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz drogi publiczne i wewnętrzne;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku; w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 4) „**budowie**” - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,
- 5) „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.
- 8) Inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.

**§ 6.** W obszarze opracowania wyróżnia się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednim symbolem literowym i numerem porządkowym zgodnie z rysunkiem planu:

- P – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług,
- KS – teren zabudowy garażowej,
- KD – teren drogi publicznej,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- EE – teren infrastruktury technicznej.

**§7.** Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
- 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, ustala się:
  - a) nowa część budynku musi tworzyć jedną całość w zakresie formy architektonicznej, z uwzględnieniem ujednocnionej kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

2. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) zakaz budowania nowych pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,

3. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów ustala się:

- 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób powodujący ograniczenia widoczności terenów komunikacyjnych i innych oznaczeń publicznych,
- 2) zakaz lokalizowania na terenie nośników reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz),
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu, nie występują formy prawnej ochrony przyrody.

2. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.

3. Obszar objęty planem położony jest w zlewni pojeziernej, w związku z czym rozwiązania przestrzenne oraz te w zakresie gospodarki wodno-ściekowej powinny uwzględniać szczególną ochronę jakości środowiska wodnego tj. ochronę czystości wód powierzchniowych poprzez zwiększenie reżimów gospodarce ściekowej, wprowadzenie form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska.

4. Zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

5. Nakaz zagospodarowania wód opadowych zapewniający ochronę gleb i zasobów wodnych. Wody opadowe spływające po terenach objętych zainwestowaniem należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek, a w przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych ujęć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.

6. Źródła zanieczyszczeń antropogenicznych nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych.

7. Dla terenów w granicach planu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Działalność obiektów produkcyjnych i magazynowych na terenach 1P i 2P należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie a w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Oddziaływania emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska.

9. Należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami obiektów przemysłowo-składowych (np. poprzez odpowiednią separację przestrzenną terenów, rozdzielające tereny zieleni izolacyjnej, racjonalne rozmieszczanie uciążliwych obiektów – w maksymalnym oddziaływaniu od zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej).

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem miejscowym, nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 10.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi jest teren komunikacji oznaczony symbolem 4KD. Zasady zagospodarowania na w/w terenie określone są w ustaleniach szczegółowych w §17 ust.4 niniejszej uchwały.

**§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w §17 niniejszej uchwały.
2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
  - 1) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
  - 2) ustalenia linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą nośników reklamowych, budowli z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
  - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się łączenie działek oraz podział zgodnie z ustaleniami planu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
  - 2) powierzchnia wydzielanych nowych działek, powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do funkcji, z uwzględnieniem ewentualnych ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
  - 3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, niż przewidują ustalenia szczegółowe planu, na poprawę warunków zagospodarowania lub na wydzielenie lub poszerzenie drogi,
  - 5) ustalone w planie – w ustaleniach szczegółowych, zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wydzielenie dojazdów do działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu o minimalnej szerokości 6m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,
  - 6) zachowuje się istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych niniejszą uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

**§ 12. 1.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, wyznacza się strefy uciążliwości – pasy szerokości: 40m dla linii napowietrznej WN 110 kV, dla linii SN 15 kV – 15m, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie uciążliwości od linii energetycznych obowiązują zakazy wynikające z przepisów energetycznych.

2. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy prawo telekomunikacyjne i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) Miejsca parkingowe, w tym jako parkingi podziemne dla samochodów, należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych poprzez łączne stosowanie wskaźników wg poniższych ustaleń:

Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Handel	1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	25
Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Biura, urzędy	1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	30
Obiekty usługowe	1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	30
Obiekty produkcyjne, składowe	1 – 9 zatrudnionych	3

## 2. Infrastruktura techniczna:

- 1) Kanalizacja sanitarna:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - b) teren objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Giżycko wyznaczonej na podstawie Uchwały nr III/74/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie wyznaczania aglomeracji Giżycko oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Giżycko (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2015 r. poz. 402), co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
  - c) odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków – powierzchniowe na tereny nieutwardzone, w granicach nieruchomości, do sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).
  - b) odprowadzenie wód opadowych z dróg i powierzchni utwardzonych parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - c) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.
  - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń sieci przesyłu energii elektrycznej, w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych planem i ościennych,
  - c) stosownie do potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN i zmianę lokalizacji istniejących.
  - d) w strefie uciążliwości od linii energetycznej obowiązują zakazy wynikające z przepisów energetycznych.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
- 7) W zakresie gospodarki odpadami:
  - a) odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Giżycko określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Giżycku,
  - b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) W zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

### § 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe.

#### § 17. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:

1. Dla terenu zabudowy produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** (o powierzchni 43 077m<sup>2</sup>), ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: teren komunikacji wewnętrznej, lokalizacja sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.
  - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - minimum 6m od linii rozgraniczającej drogę publiczną (ul. Przemysłowa),
      - minimum 6m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 4KD,
      - od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną o symbolu 5KDW wyznaczają ściany zewnętrzne istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,8,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 5% powierzchni działki/terenu inwestycji,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max. 25m,
    - budowle (np. kominy, maszty) - max 50m,
  - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
  - g) zasady podziału: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0m<sup>2</sup>,
  - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
- 4) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od wschodniej strony - z przyległej ulicy Przemysłowej, położonej poza granicami opracowania,
  - b) dojazd od strony zachodniej - z drogi publicznej o symbolu 4KD,
  - c) dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej o symbolu 5KDW.
- 5) Na terenie nowo projektowanej inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów wg ustaleń §15 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) zapewnić dojazd do terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem 7EE,
  - b) przez południowo-zachodnią część terenu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wydzielenie nowych działek jest możliwe po zabezpieczeniu dostępu komunikacyjnego i miejsc postojowych dla samochodów, o których mowa w §17 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu zabudowy produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** (o powierzchni 6 556m<sup>2</sup>) ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i handlu.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: teren komunikacji wewnętrznej, lokalizacja sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.
  - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - minimum 6m od linii rozgraniczającej drogę publiczną (ul. Przemysłowa);
      - od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu 5KDW - wyznaczają ściany zewnętrzne istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,8,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 3% powierzchni terenu,
    - e) wysokość zabudowy:
      - budynki i tymczasowe obiekty budowlane: max. 25m,
      - budowle (np. kominy, maszty) - max 50m,
    - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
    - g) zasady podziału: wydzielenie nowej działki budowlanej, wymaga zapewnienia dostępu z drogi wewnętrznej, powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 500,0m<sup>2</sup>,
    - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,
  - 4) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd z przyległej ulicy Przemysłowej, położonej poza granicami opracowania,
    - b) dojazd z drogi wewnętrznej o symbolu 5KDW.
  - 5) W granicach nowej działki budowlanej zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych wg ustaleń §15 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały.
  - 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
    - a) wydzielenie nowych działek jest możliwe po zabezpieczeniu dostępu komunikacyjnego o którym mowa w §11 ust. 3 pkt 5 i miejsc postojowych dla samochodów, o których mowa w §17 ust. 2 pkt 4 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3KS** (o powierzchni 1 268m<sup>2</sup>) ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren obiektów garażowych,
  - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczają – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 2,0,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 3% powierzchni terenu,
    - e) wysokość budynków: max.10m,
    - f) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
    - g) zasady podziału: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 20,0m<sup>2</sup>,
    - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w planie,

- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od strony północnej – z ul. Jagiełły położonej poza granicami opracowania,
  - b) od strony południowej – z drogi publicznej o symbolu 4KD.
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) przez południowo-wschodnią część terenu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D - dojazdowa,
  - 2) Parametry, wyposażenie:
    - a) szerokość w linach rozgraniczających – minimum 12m,
    - b) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
    - a) przez teren drogi przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
  - 2) Parametry, wyposażenie:
    - a) szerokość w istniejących linach rozgraniczających,
    - b) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
  - 2) Parametry, wyposażenie:
    - a) szerokość w linach rozgraniczających,
    - b) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7EE** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja, zieleń urządzona.
  - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przy granicy działek,
    - c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 95% powierzchni terenu,
    - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,00,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 0% powierzchni terenu,
    - f) wysokość budynków – do 5m,
    - g) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
    - h) geometria dachu: kąty nachylenia połaci dachowych od 5° do 35°,
  - 4) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §17 ust.1 pkt 6a
  - 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się

### ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

**§ 18.** W granicach opracowania planu, wskazanych graficznie na rysunku planu, tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły w Giżycku, uchwalonego uchwałą XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r.

**§ 19.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	stawka procentowa opłaty (%)
1.	1P, 2P - tereny zabudowy produkcyjnej	30
2.	3KS – teren zabudowy garażowej	30
3.	4KD – teren drogi publicznej	nie ma zastosowania
4.	5KDW, 6KDW – tereny dróg wewnętrznych	
5.	7EE - teren infrastruktury technicznej	

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Giżycku  
z dnia .....2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu **zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku** nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Wnoszący uwagę imię i nazwisko (nazwa)	Przedmiot wniesionej uwagi	Stanowisko Burmistrza Miasta Giżycka w sprawie wniesionej uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie wniesionej uwagi
1.	-	-	-	-



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn.zm.), art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016r. poz. 446), oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (j.t. Dz.U.z 2013r., poz.885, z późn.zm.), Rada Miejska w Giżycku rozstrzyga co następuje:

1. Realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy. Należą do nich:
  - zadania z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, oświetlenie miejsc publicznych;
  - zadania z zakresu infrastruktury drogowej publicznej oraz ciągi piesze i rowerowe;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów wymienionych w pkt 1, będą finansowane ze środków:
  - środki własne budżetu gminy;
  - środki zewnętrzne (w tym dotacje UE).

### Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku

#### **1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010r. Nr 130, poz. 871) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust.1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVI/81/2014 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach ustalonych załącznikiem graficznym do w/w uchwały tracą moc ustalenia tekstowe i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami Staszica, Suwalska, Obwodowa i Jagiełły w Giżycku, uchwalonego uchwałą XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r.

Projekt w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Giżycko o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Ustalenia projektu planu miejscowego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko.

Teren objęty niniejszym planem stanowi zmianę fragmentu planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Staszica, Suwalska, Obwodowa i Jagiełły w Giżycku, uchwalonego uchwałą XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r., w granicach objętych załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLVI/81/2014 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje tereny zainwestowane zabudową przemysłową.

#### **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały zawarto regulacje odnoszące się do poszczególnych terenów.
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte §17 uchwały.
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §8 uchwały w którym stwierdzono że „na terenie objętym planem miejscowym nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały spełnione przez zawarte zapisy w §8 pkt. 7,8 i 9 uchwały,
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zgodne z obecnym zainwestowaniem.
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, uwzględniające istniejące podziały geodezyjne i własności. Ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały określają zasady dotyczące podziałów geodezyjnych.
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym planem nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi

- instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym.
- 9) potrzebę interesu publicznego zostało spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Teren komunikacji o symbolu 4KD został przeznaczony na teren komunikacji publicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji zostały spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały zapisy.
  - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag. Na dyskusję publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu nie przybyła żadna osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.
  - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zostaną zapewnione zgodnie z §15 planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego oraz zawarte w §8 dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust.3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz możliwość udziału w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowywanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu oraz Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlega również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu istniejących funkcji terenu.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Giżycko. Uchwała Nr XLVI/81/2014 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, w granicach ustalonych załącznikiem graficznym do w/w uchwały stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Staszica, Suwalska, Obwodowa i Jagiełły w Giżycku, uchwalonego uchwałą XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r.

Ustalenia planu stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania przestrzennego.

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

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią w znacznej części własność prywatną i są położone przy drogach wzdłuż, których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. W granicach planu przewiduje się realizację nawierzchni drogi o symbolu 4KDD. Droga ta jest kontynuacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Staszica, Suwalska, Obwodowa i Jagiełły w Giżycku, uchwalonego uchwałą XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r.