

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-
mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim
w Giżycku.**

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

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XVII/130/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku. Niniejszy plan objęty w/w uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, uchwalonego uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2010 r., Nr 91, poz. 1436).

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy usług turystycznych – **UT**;
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
3. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
4. zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem;
2. przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
3. przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
5. adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Giżycko. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).
2. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu w sposób przewidziany przepisami odrębnymi, należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi lub z sieci centralnego ogrzewania.
5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

7. Nowe sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu należy realizować obiekty budowlane w postaci dominaty architektonicznej oraz akcenty architektoniczne;
2. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń jako drewniane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów lub pnączy wzdłuż tych ogrodzeń.
3. Ustalenia dotyczące lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów.
 - 1) w granicach planu dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 3,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej jak dwie reklamy wolnostojące na działce;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów lub znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednego szyldu lub jednego znaku informacyjnego nie przekracza 4,0m², jednak nie więcej jak dwa szyldy lub znaki informacyjne na budynku;
 - 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.
4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.
3. Działalność usługowa realizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m²;
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
5. obszary przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
3.UT (pow. 1,39ha)	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, wody powierzchniowe – port wewnętrzny z infrastrukturą towarzyszącą, zieleń urządzona. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu oraz budowę obiektu budowlanego w postaci dominanty architektonicznej; b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe w kolorze ceglastej czerwieni o kącie nachylenia zawartym w przedziale 30⁰-45⁰ lub dachy płaskie; c) dopuszcza się realizację tarasów dachowych oraz akcentów architektonicznych; d) kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny; e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; f) wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 25,0m – określona wysokość jest maksymalnym wymiarem dominaty architektonicznej; g) szerokość elewacji frontowej: maks. 50,0m; h) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,8; i) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 35/100; j) teren biologicznie czynny: minimum 30% powierzchni działki; k) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty; l) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

	m) zasady podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się; n) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według następujących zasad: - minimum 20 miejsc parkingowych dla obsługi portu; - min. 2 miejsca postojowe/100m² pow. użytkowej funkcji usługowej; - min. 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych; - min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal apartamentowy; o) obsługa komunikacyjna istniejąca oraz z możliwością wykonania nowego zjazdu z al. Wojska Polskiego.
--	---

§11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§13. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo–mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, uchwalony uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2010 r., Nr 91, poz. 1436) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej