

UCHWAŁA Nr

RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy
Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778, poz. 904, poz. 961 i poz. 1250) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr IX/32/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, terenu zawartego między ulicami: 1 Maja, Królowej Jadwigi, Kombatantów oraz pd.-zach. granicą działki nr 208/4 w Giżycku, zwany dalej planem, któremu nadaje się nazwę „kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów” w Giżycku.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7 ha, ograniczony jest Aleją 1-go Maja, oraz ulicami: Kombatantów, Królowej Jadwigi, oraz południowo-zachodnią granicą działką nr 1348, zgodnie z rysunkiem planu,

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu opracowanym w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Ilekcóć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania- ściśle określona;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie identyfikujące teren o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, które składa się z liczby porządkowej oraz z symbolu literowego wskazującego przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenie graficzne zawarte na rysunku planu nie jest obowiązującym ustaleniem planu, ale stanowi element informacyjny planu: szpaler drzew- istniejący.

Rozdział 2 Ogólne ustalenia planu

§ 4. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje wykonywanie, odbudowa i rozbudowa budynków z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 3) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,2 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) w granicach każdego z terenów oznaczonych symbolem **MW** obowiązuje harmonijny charakter zabudowy polegający na budowie obiektów o podobnych walorach w zakresie: skali obiektów, formy dachu, a także rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego,
- 5) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji zewnętrznych obiektów budowlanych,
- 6) w przypadku budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak wieże, maszty, anteny) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW** obowiązuje sytuowanie jej wyłącznie na budynkach oraz na wolno stojących lub zespolonych z budynkiem, instalacjach lub urządzeniach technicznych (takich jak kominy, konstrukcje wsporcze),
- 7) dopuszcza się montaż paneli słonecznych oraz ogniw (paneli) fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub na elewacjach budynków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące sytuowania zabudowy oraz budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MW** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolami **MW** należy kwalifikować jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu: ze względu na położenie obszaru planu w cennej krajobrazowo Krainie Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach planu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania farm wiatrowych, w tym pojedynczych turbin wiatrowych,
- 2) zakaz zmiany rzeźby terenu i stosunków wodnych,
- 3) jako wiodący element kompozycji roślinnej – drzewostan naturalny oraz formy nasadzeń roślinnych z preferencją gatunków rodzimych dostosowanych do warunków siedliskowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach planu, konserwatorskich stref ochrony.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w planie, odnoszą się odpowiednio do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, odbudowywanych i wymienianych budynków oraz do poszczególnych działek budowlanych lub terenów,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zostały zawarte w rozdziale 3 uchwały, który dotyczy ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) na obszarze planu nie zachodzą przesłanki do ustalenia szczegółowych zasady i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w sąsiedztwie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w sąsiedztwie usytuowanych w granicach terenów **1.MW** i **2.MW** sieci wodociągowej w500, sieci gazowej g150, kanalizacji sanitarnej ks300 oraz kanalizacji deszczowej kd600, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji tworzą:
 - a) teren drogi publicznej, ulica klasy głównej- **KDG**,
 - b) teren drogi publicznej, ulica klasy zbiorczej- **KDZ**,
 - c) teren drogi publicznej, ulica klasy lokalnej – **KDL**,
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;
- 3) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych/ ścieżek rowerowych/pasów ruchu dla rowerów, chodników przewidzianych w granicach obszaru objętego planem, z zewnętrznym układem systemu komunikacji.

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

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem,
- 2) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną, drogi publiczne, a w przypadkach technicznie uzasadnionych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) w przypadku istnienia możliwości terenowych i technicznych, wskazane jest aby przewody i urządzenia infrastruktury technicznej były sytuowane poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają;
- 5) istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają w obszarach sąsiadujących;

- 6) zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę: podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa,
- 7) zasady budowy systemu odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych;
- 8) zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 10) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem innych systemów, w tym indywidualnych, zasilanych gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła, rekuperatorów), z dopuszczeniem innych paliw, przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiającymi osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej;
- 11) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podstawowy system zasilania stanowią przewody nn oraz stacje transformatorowe SN/nn przedsiębiorstwa energetycznego,
 - b) dopuszcza się zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych SN/nn,
 - c) stacje transformatorowe SN/nn zasilają z podziemnych linii kablowych SN,
 - d) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody elektroenergetyczne należy budować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu – zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących przewodów elektroenergetycznych jako linii napowietrznych, z dopuszczeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy,
 - e) złącza kablowe – pomiarowe lub złącza kablowe nn sytuować jako:
 - zabudowane w linii ogrodzenia,
 - zabudowane na ścianie budynku,
 - wbudowane w budynek,
 - f) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych;
- 12) zasady budowy systemu telekomunikacji:
 - a) podłączenie do przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub odbiór/przekaz sygnału za pomocą indywidualnych- abonenckich urządzeń odbiorczych,
 - b) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody telekomunikacyjne, realizować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu- zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób.

§ 17. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze planu, związanej z jego uchwaleniem, w granicach terenów:

- 1) dróg publicznych - 5% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) nie wymienionych w §17 pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Szczegółowe ustalenia planu

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW, 2.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) dopuszcza się funkcje usługowe,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji usługowych związanych z obsługą pojazdów.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcje usługowe należy lokalizować w lokalu lub lokalach użytkowych, znajdujących się w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:
 - samochodów osobowych,
 - pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa,
 - d) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania:
 - na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku wielorodzinnego i/lub w jego części,
 - e) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,5 do 1,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenu **1.MW**- 25%,
 - w granicach terenów **2.MW**- 40%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy- 19,0m,
 - e) obowiązuje budowa dachów płaskich,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - 1,5 na 1 mieszkanie,
 - 1 na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych, zgodnie z pkt 3 f), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- zgodnie z § 13.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej (fragment pasa drogowego).
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
 - b) dopuszcza się budowę dróg rowerowych,
 - c) szerokość, w przekroju objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż 17,0m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej (fragment pasa drogowego).
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
 - b) dopuszcza się budowę dróg rowerowych,

- c) szerokość, w przekroju objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż: 15,5 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej (fragment pasa drogowego).
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
 - b) dopuszcza się budowę dróg rowerowych,
 - c) szerokość, w przekroju objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż: 12,5 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **6.E** i **7.E** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej.
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się budowę i przebudowę stacji transformatorowych,
 - b) obowiązuje zakaz budowy słupowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obsługę transportową zapewniają tereny dróg publicznych, poprzez odpowiednio, teren **1.MW** i **2.MW**,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 5%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 90%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy- 4,0m,
 - e) obowiązuje budowa dachów płaskich.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XI/60/07 z dnia 6 września 2007r. Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, terenu zawartego między ulicami: 1 Maja, Królowej Jadwigi, Kombatantów oraz pd.-zach. granicą działki nr 208/4 w Giżycku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko– Mazurskiego Nr 172, poz. 2247 z dnia 14 listopada 2007r.).

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