

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską
w Giżycku.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1890) Rada Miejska w Giżycku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka uchwalonego uchwałą Nr IX/32/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011 r., uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską w Giżycku”.
2. Przedmiot i granice planu zostały określone w uchwale Nr XXI/37/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w uchwale Nr XXIII/57/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/37/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, ograniczony ulicą Łuczańską od strony północnej, Aleją Wojska Polskiego od strony zachodniej, ulicą Moniuszki od strony południowej, a od strony wschodniej Kanałem Giżyckim.

§ 2.

1. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską w Giżycku”;
 - 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Dział I
Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 3.

Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **granicy obszaru opracowania** – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego ustaleniami niniejszego miejscowego planu;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** –należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
3. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze elementarnym;
4. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
5. **tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu** –należy przez to rozumieć nowe zagospodarowanie, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz określonych w nim wskaźników i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.

Rozdział II
Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§ 4.

1.Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Przeznaczenia terenów określone symbolami:
1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1UT – teren zabudowy usług turystycznych,
1ZN – teren zieleni naturalnej,
1KDW – teren drogi wewnętrznej,
1Kx– teren ciągów pieszych i rowerowych,
1E – teren infrastruktury technicznej.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

- priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 13) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział II

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu

§ 5.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem, które obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów nie stanowią inaczej:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do ich degradacji.
- 2) Przestrzeń powinna być kształtowana w sposób nawiązujący do istniejących układów urbanistycznych oraz obiektów architektonicznych przy zastosowaniu nowoczesnych form oraz materiałów.
- 3) Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczenia szyldów i reklam:
 - a) dopuszcza się lokalizację reklam związanych tematycznie z miejscem prowadzonej działalności o maksymalnej powierzchni 10 m², maksymalnie jedna reklama na działce budowlanej,
 - b) górna krawędź reklamy może być zlokalizowana do maksymalnej wysokości 3,5 m nad poziomem terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych oraz budowli służących reklamie,
 - d) zakazuje się lokalizacji reklam w formie ekranów LED oraz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam.
- 4) Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej.
- 5) Zakazuje się budowy ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, tworzyw sztucznych na terenach oznaczonych jako MW, MN.
- 6) Nakazuje się lokalizację miejsc postojowych i garaży dla obsługi terenów MW, MN, U w granicach działki budowlanej.
- 7) Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem dotychczasowym do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym.

- 8) Dopuszcza się iluminację zieleni, obiektów budowlanych, obiektów małej architektury z zastosowaniem światła białego.
- 9) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.
- 2) Ustala się, że realizacja inwestycji na obszarze objętym planem powinna zapewniać ochronę elementów środowiska.
- 3) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- 4) Dla obszaru objętego miejscowym planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej.
- 5) Działalność usługowa na obszarze oznaczonym jako U nie może powodować pogorszenia się warunków zamieszkania na terenach oznaczonych jako MW, MN.

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

- 1) Część terenu objętego opracowaniem znajduje się w granicach zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego decyzją WKZ 534/410/d/83 z dnia 03.08.1983 r. do rejestru zabytków pod numerem A-1480 jako „układ urbanistyczny stanowiący część miasta Giżycko”, wobec czego ochronie podlegają wszystkie elementy zagospodarowania tego terenu.
- 2) W granicach planu nie występują inne obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) Wszelkie prace projektowe oraz budowlane obejmujące swoim zasięgiem obszar wpisany do rejestru zabytków muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie ochrony zabytków.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią obszary oznaczone symbolami: 1ZN oraz 1Kx.
- 2) Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.
- 3) Wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) W obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W przypadku podjęcia procedury podziału lub scalenia należy uwzględnić warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone dla wyznaczonych terenów oraz właściwych przepisów budowlanych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) Ustalenia ogólne:

- a) ustala się utrzymanie dotychczasowej infrastruktury technicznej,
- b) umożliwia się prowadzenie robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, remoncie, rozbiórce obiektów infrastruktury technicznej,
- c) nowoprojektowane sieci i przyłącza należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych,
- d) obiekty i urządzenia budowlane z zakresu energetyki i telekomunikacji należy lokalizować w sposób uwzględniający ochronę zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej na zasadach zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) ustala się konieczność realizacji systemów kanalizacyjnych w ramach aglomeracji Giżycko zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- b) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych odprowadzania ścieków, w tym zbiorników bezodpływowych i innych własnych systemów utylizacji.

4) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dachów i terenów zielonych na terenie działki budowlanej do której właściciel lub inwestor posiada tytuł prawny,
- c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilenie odbiorców w energię elektryczną powinno się realizować w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne i stację transformatorową,
 - b) dopuszcza się lokalizację projektowanych linii energetycznych jako kablowe podziemne.
- 6) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) zapewnienie dostępu do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się lokalizację projektowanych linii telekomunikacyjnych jako kablowe podziemne.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ustala się zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła spełniające normy określone w przepisach odrębnych,
 - b) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.
- 8) W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,
 - b) wywóz odpadów stałych powinien być realizowany w oparciu o ustalenia zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta.
- 9) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o istniejącą sieć komunikacyjną.
- 10) Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie parkingów:
- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny;
 - b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
 - c) dla funkcji usługowej: 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - d) wyznacza się obowiązek zapewnienia stanowisk na kartę parkingową dla parkingów zlokalizowanych przy obiektach usługowych – nie mniej niż 1 miejsce dla danego obiektu oraz minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc parkingowych.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Na obszarze planu miejscowego nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

9. Wysokość stawki procentowej - stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu, ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

10. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - na terenie objętym planem przewiduje się modernizację istniejącego ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż Kanału Giżyckiego na terenie oznaczonym w planie symbolem 1Kx, jako zadanie własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającej na budowie kładki dla pieszych nad Kanałem Giżyckim wraz z amfiteatrem na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako 1Kx oraz 1ZN.

12. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dział III
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenów

§6

Symbol terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1MN	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem cechującym się podobnymi walorami estetycznymi. 3. Maksymalna wysokość zabudowy: do 9 metrów. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,25 do 1 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 0 do 0,4. 6. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej. 7. Dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę obiektów istniejących. 8. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących w postaci: wiat ogrodowych, budynków o funkcji garażowej (maksymalnie do wysokości 6 m), obiektów małej architektury.
1MW	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Geometria i kolorystyka dachu: dwuspadowy lub czterospadowy, kąt

	nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem cechującym się podobnymi walorami estetycznymi. 3. Maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,8 do 1,2 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 0,2 do 0,4 dla działki budowlanej. 6. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10% powierzchni działki budowlanej. 7. Dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę obiektów istniejących.
1UT	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona, obiekty małej architektury. 1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Geometria i kolorystyka dachu: dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 15° oraz od 15° do 45°. 3. Maksymalna wysokość zabudowy: do 25 metrów. 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 2,5 do 3,5 dla działki budowlanej. 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 0,4 do 0,5 dla działki budowlanej. 6. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej. 7. Teren jest częściowo objęty ochroną konserwatorską i obowiązują dla niego zapisy wymienione w §5 ust.3. 8. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń.
1ZN	Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej. 1. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki budowlanej. 2. Teren przestrzeni publicznej o charakterze zieleni naturalnej. 3. Dopuszcza się nasadzenia nowej zieleni. 4. Teren jest częściowo objęty ochroną konserwatorską i obowiązują dla niego zapisy wymienione w §5 ust.3. 5. Dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z utrzymaniem kanału. 6. Dopuszcza się budowę kładki dla pieszych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
1E	Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej. 1. Obsługa komunikacyjna na zasadach służebności gruntowej.
1KDW	Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1. Szerokość w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu.
1Kx	Przeznaczenie podstawowe: teren ciągów pieszo-rowerowych. Przeznaczenie uzupełniające: amfiteatr, kładka dla pieszych, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, rekreacja i sport.

	1. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej. 2. Teren jest częściowo objęty ochroną konserwatorską i obowiązują dla niego zapisy wymienione w §5 ust.3. 3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
--	--

Dział IV

Przepisy końcowe

§7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.

§8

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

Przewodniczący Rady Miejskiej