

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Alei 1-go Maja na odcinku pomiędzy Szosą Obwodową, a ul. Królowej Jadwigi oraz terenu przy ul. Królowej Jadwigi położonego pomiędzy kościołem św. Anny, a cmentarzem komunalnym w Giżycku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579), 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 2011r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, al. 1-go Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku nadając mu nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Alei 1-go Maja na odcinku pomiędzy Szosą Obwodową, a ul. Królowej Jadwigi oraz terenu przy ul. Królowej Jadwigi położonego pomiędzy kościołem św. Anny, a cmentarzem komunalnym w Giżycku”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1a i 1b – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 3) ogólnodostępnym charakterze terenu – należy przez to rozumieć dostęp do terenu, który jest możliwy bez ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określona;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane liczbą – numerem porządkowym oraz oznaczeniem literowym określającym przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami planu, stanowiąc elementy informacyjne:

- 1) szpaler drzew- istniejący;
- 2) szpaler drzew- projektowany;
- 3) układ jezdni - orientacyjny;
- 4) gazociąg średniego ciśnienia;
- 5) sieć wodociągowa główna.

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 kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie powinien powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach terenu **1.MW, 4.MN** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami należy kwalifikować:
 - a) teren MN, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MW, jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - c) obowiązuje zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, w szczególności poprzez:
- 4) ochronę istniejącego zadrzewienia, poprzez jego zachowanie, pielęgnację oraz wkomponowanie wartościowego zadrzewienia w projektowane zagospodarowanie terenu; ochrona dotyczy w szczególności zadrzewienia śródpolnego, przydrożnego oraz rosnącego wzdłuż cieków wodnych, kanałów i rowów, o ile nie stanowi ono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie koliduje z budową i funkcjonowaniem zabudowy, ulic, sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu - cały obszar planu położony jest w cennej krajobrazowo Krainie Wielkich Jezior Mazurskich; w granicach planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji 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 zostały określone w Rozdziale 3.

§ 11. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń 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:

- 1) w sąsiedztwie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w sąsiedztwie gazociągu średniego ciśnienia usytuowanego w granicach terenów **4.MN, 5.U, 2.KDG i 6.U** oraz sieci wodociągowej głównej, usytuowanej w granicach terenów **4.MN, 5.U, 2.KDG i 3.KDGP** obowiązuje zagospodarowanie 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;
- 2) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań i warunków sanitarnych określonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, z zewnętrznym układem transportowym.

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

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;
- 3) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne, a w sytuacjach szczególnych w granicach innych terenów, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, remonty, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także niezwiązanych z obsługą terenu;
- 5) nowe, rozbudowywane i przebudowywane sieci elektroenergetyczne średnich i niskich napięć realizować pod powierzchnią terenu;
- 6) nowe, rozbudowywane i przebudowywane sieci telekomunikacyjne realizować pod powierzchnią terenu;
- 7) zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę - podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa;
- 8) 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;
- 9) zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz- podstawowy system zaopatrzenia w gaz stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
- 11) 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 umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii ciepłej;
- 12) 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 zasilac 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 kablowo – 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.

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

- 1) dla terenów: **2.KDG, 8.ZP, 3.KDGP** - 5% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Szczegółowe ustalenia planu

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.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) zabudowa w granicach terenu musi posiadać spójną formę architektoniczną, w zakresie kolorystyki elewacji oraz kolorystyki i geometrii dachu,
 - c) linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:
 - podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - 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,
 - 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,
 - obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy sytuowanej w granicach terenu **1.MW**, należy urządzić w jego granicach,
 - e) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
 - f) obsługę transportową zapewniają tereny dróg przyległych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,7,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalne wysokość zabudowy:
 - 16,0 m, w przypadku budowy dachów płaskich,
 - 18,0 m, w przypadku budowy dachów stromych,
 - e) geometria dachów – dopuszcza się budowę dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia 10°, lub dachów stromych o kącie nachylenia od 30° do 45°, o pokryciu w odcieniach koloru czerwonego,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych- 1,2 na 1 mieszkanie,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, ścieżkami rowerowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 25,0m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment drogi);
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa i/lub dwujezdniowa z chodnikami, ścieżkami rowerowymi,
 - b) szerokość, w przekroju objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 52,0m.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) teren stanowi uzupełnienie sąsiednich działek budowlanych,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę, rozbudowę oraz dyslokację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się urządzenie dojazdów, dojeżdż oraz miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - e) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych - na powierzchni terenu,
 - f) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **5.U**, **6.U** i **7.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) tereny stanowią uzupełnienie sąsiednich działek budowlanych;
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - c) dopuszcza się urządzenie zieleni oraz sytuowanie małej architektury,
 - d) dopuszcza się urządzenie dojazdów, dojeżdż oraz miejsc do parkowania samochodów,
 - e) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych - na powierzchni terenu,
 - f) dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę, rozbudowę oraz dyslokację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem: **8.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów,
 - b) zagospodarowanie terenów z zachowaniem drzew i towarzyszącej roślinności,
 - c) nowe nasadzenia wprowadzać z uwzględnieniem sąsiedztwa urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń:
 - małej architektury (np. ławki),
 - instalacji oświetlenia i monitoringu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 90% powierzchni terenu,

- f) dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę, rozbudowę oraz dyslokację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 24. Traci moc Uchwała Nr IX/31/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, Aleją 1-go Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 81 poz.1419, z dnia 24 czerwca 2011r.) w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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