



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 lipca 2017 r.

Poz. 2934

UCHWAŁA NR XXXVIII/82/2017 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 24 maja 2017 r.

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, poz. 1250, poz. 1579, z 2017r. poz. 730) 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. Ilekroć 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:

- 1) szpaler drzew- istniejący;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia.

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 1,0 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 1,5 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 wsporne),
- 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 w 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 cieplną:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w energię cieplną stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną 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 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;

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.

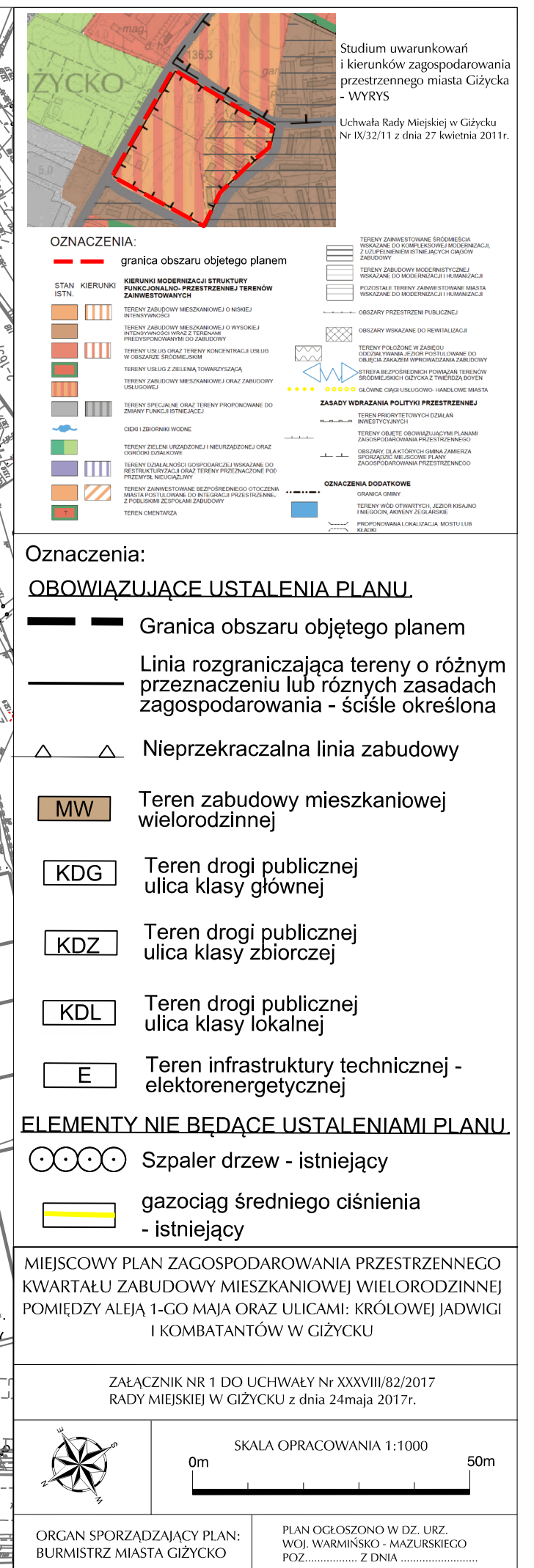
Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

Cezary Piórkowski



**Załącznik nr 2 do Uchwały XXXVIII/82/2017
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 24 maja 2017 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Giżycku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kwartal 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Giżycku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego w dniach od 2 grudnia 2016r. do 23 grudnia 2016r., w okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do dnia 9 stycznia 2017r oraz w czasie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2017r. do 3 marca 2017r. i w okresie zbierania uwag do projektu planu, tj. do dnia 17 marca 2017r.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	*) 15.12.2016	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - brak terenów rekreacyjnych, - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Przedmiotowy obszar cechuje się dobrymi warunkami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, utrzymywanie zieleni publicznej na tym terenie jest ekonomicznie nieuzasadnione. Zastosowano wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, tj. 40%, aby zachować znaczny stopień pokrycia terenu zielenią. Tereny zielone, w tym place zabaw, mogą zostać urządzone w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako zieleń towarzysząca istniejącej i projektowanej zabudowie mieszkaniowej. Ze względu na ukształtowanie terenu, istniejące zagospodarowanie oraz argumentację dotyczącą zachowania odległości między istniejącymi i projektowanymi budynkami, wprowadzone zostaną nieprzekraczalne linie zabudowy pomiędzy terenami 1.MW i 2.MW.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na mieszkanie. Konieczność wprowadzenia ww. zmiany wynika z obaw, że w przypadku niedostatecznej ilości miejsc do parkowania dla obsługi nowej zabudowy wielorodzinnej, jej mieszkańcy będą parkować na parkingach należących do Spółdzielni.		Uwaga nie uwzględniona. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w §18 pkt 2. lit. c) ustala się, że „ <i>miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa</i> ”. Ustalenia projektu planu nie dopuszczają możliwości bilansowania miejsc do parkowania dla zabudowy sytuowanej w granicach terenu 2.MW, w granicach terenu 1.MW, tj. na terenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej lub Wspólnoty Mieszkaniowej. Ustalony wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów określa minimalną liczbę, która może zostać zwiększona, stosownie do zapotrzebowania użytkowników nowej zabudowy wielorodzinnej.
2	*) 16.12.2016	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.

		do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej		
3	*) 21.12.2016	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.
4	*) 21.12.2016	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.
5	*) 02.01.2017	a. Zmiana parametru z 0,8 m na 2,0 m w §5 pkt 3 lit.b) <i>linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych (...), które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.</i>	Cały obszar planu	Uwaga nie uwzględniona. W świetle dbałości o jakość architektury budynków wielorodzinnych, mając na uwadze takie elementy budynku jak okap, gzyms, rynna, podokiennik, rura spustowa, czy też detal wystroju architektonicznego, brak jest uzasadnienia dla odsunięcia ich od lica ściany budynku na odległość aż do 2m. Zwiększa się parametr z 0,8 m na 1,0 m.
		b. Zmiana parametru z 1,2 m na 2,0 m w §5 pkt 3 lit.c) <i>linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do części budynków, takich jak balkony, galerie tarasy (...), które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,2m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.</i>		Uwaga nie uwzględniona. W świetle dbałości o jakość architektury, wyważone proporcje budynków wielorodzinnych, ich interesującą formę, brak uzasadnienia aby części budynków, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp. Były „doklejone” do lica ściany i wystawały aż do 2m. Zwiększa się parametr z 1,2 m na 1,5 m.
		c. Zmiana ustaleń §5 pkt 3 lit e) w brzmieniu <i>linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do (...) obiektów infrastruktury technicznej,</i>		Uwaga nie uwzględniona. W granicach terenów przeznaczony pod budowę stacji transformatorowych nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy.

		poprzez dodanie słów: „w tym stacji transformatorowych” i „części budynków o funkcji usługowej, o ile jej obrys nie przekracza linii rozgraniczającej”.		
		d. Wprowadzenie zakazu możliwości sytuowania wież, masztów, anten telefonii komórkowych, poprzez zmianę ustaleń §5 pkt 6 projektu planu.		Uwaga nie uwzględniona. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych „ <i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi</i> ”.
		e. Niewskazywanie w granicach planu terenów przeznaczonych pod budowę stacji transformatorowych; wykreślenie terenów oznaczonych symbolami 6.E i 7.E .		Uwaga nie uwzględniona. W planie miejscowym określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. W związku z powyższym należy rozdzielić tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych od tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
		f. Dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także w ulicach zewnętrznego systemu komunikacji”.		Uwaga nie uwzględniona. W celu zapewnienia bezpośredniego dostępu do miejsc parkingowych, mieszkańcom zabudowy wielorodzinnej, miejsca do parkowania powinny zostać urządzone w granicach terenu, na którym usytuowany jest obsługiwany budynek, na działce do której inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczenie możliwości urządzenia i bilansowania, na potrzeby zabudowy wielorodzinnej, miejsc do parkowania w granicach terenów dróg publicznych spowodowałoby, nadmierne obciążenie przyległego układu drogowego, który stanowią istotne rangą drogi publiczne: klasy głównej (Aleja 1 Maja) oraz klasy zbiorczej (ul. Królowej Jadwigi). Ponadto, miejsca do parkowania w granicach terenów dróg publicznych, powinny mieć charakter ogólnodostępny, a dopuszczenie bilansowania tych miejsc na potrzeby prywatnego inwestora, stałoby w sprzeczności z tą zasadą. Obowiązek urządzenia, a następnie bieżącego utrzymania i remontowania parkingów obsługujących jeden podmiot, nie może zostać przerzucony na ogół mieszkańców miasta.
		g. Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 40% na 25%.		Uwaga nie uwzględniona. Zagospodarowanie terenu w jak największym stopniu powinno uwzględniać istniejące uwarunkowania przyrodnicze. Stąd utrzymany zostaje minimalny parametr 40% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej. Realizacja zabudowy i tak będzie wymagała wycinki części drzew i krzewów oraz zmniejszy znacznie przestrzeń szaty roślinnej, co jednocześnie ograniczy przestrzeń siedliskową dla fauny obecnie występującej na tym terenie.
		h. Zmniejszenie wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych z 1,5 na 1,1.		Uwaga nie uwzględniona. Mając na uwadze konieczność zabezpieczenia właściwej liczby miejsc do parkowania, wskaźnik 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie pozostaje niezmieniony.
		i. Dopuszczenie w granicach terenu 3.KDG i 4.KDZ budowy miejsc postojowych oraz możliwości bilansowania tych miejsc na potrzeby zabudowy sytuowanej w granicach terenu 2.MW .		Uwaga nie uwzględniona. Co do zasady, tereny dróg przeznaczone są do ruchu lub postoju pojazdów i pieszych, w związku z czym, już z definicji pojęcia „ <i>droga</i> ” wynika możliwość budowy zatok postojowych. W kwestii bilansowania miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy wielorodzinnej w granicach terenów dróg publicznych – wyjaśnienia jak w pkt 5 lit. f.
6	*) 05.01.2017	Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy lokal usługowy.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.
7	*) 02.03.2017	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - małą powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, - istniejącą kanalizację deszczową.		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.

		minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na mieszkanie. Konieczność wprowadzenia ww. zmiany wynika z obaw, że w przypadku niedostatecznej ilości miejsc do parkowania dla obsługi nowej zabudowy wielorodzinnej, jej mieszkańcy będą parkować na parkingach należących do Spółdzielni.	2.MW	
8	*) 14.03.2017	a. Zmiana lokalizacji terenu pod projektowaną stację transformatorową (7.IE) w granice działki nr 205/1, lub dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów w granicach planu.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. W planie miejscowym określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. W związku z powyższym należy rozdzielić tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych od tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Określona w projekcie planu lokalizacja nowej stacji transformatorowej w granicach terenu 7.IE usytuowana jest w granicach kwartału zabudowy wielorodzinnej, skrajnie w stosunku do istniejącej stacji transformatorowej w rejonie skrzyżowania ul. Kombatantów i ul. Królowej Jadwigi (teren 6.IE), co ma na celu zapewnienie właściwego zaopatrzenia w energię elektryczną istniejącej i projektowanej zabudowy.
		b. Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 40% na 35%.		Uwaga nie uwzględniona. Zagospodarowanie terenu w jak największym stopniu powinno uwzględniać istniejące uwarunkowania przyrodnicze. Stąd utrzymany zostaje minimalny parametr 40% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej. Realizacja zabudowy i tak zmniejszy znacznie przestrzeń szaty roślinnej, co jednocześnie ograniczy przestrzeń siedliskową dla fauny obecnie występującej na tym terenie.
9	*) 16.03.2017	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Sprzeciw wobec większej wysokości nowych bloków.		Uwaga nie uwzględniona. Projekt planu przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 19,0m, przy maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy w terenie 1.MW wynoszącej ok. 16-17 metrów (parter i 4 piętra). Dopuszczenie możliwości realizacji budynków o wysokości do 19,0m w granicach terenu 2.MW (tj. maksymalnie, parter i 5 pięter) nie spowoduje efektu nadmiernej dominacji nowej zabudowy czy też „przytłoczenia” istniejącej zabudowy. Przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje zachowanie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie m.in. warunków nasłonecznienia i przesłaniania istniejącej zabudowy
10	*) 16.03.2017	Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
11	*) 16.03.2017	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej.	2.MW	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania.	Cały obszar planu	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.
12	*) 16.03.2017	a. Brak zgody na budynek o wysokości 7 pięter.	Cały obszar planu	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak w pkt 9b.
		b. Brak zgody na tak dużą ilość lokali usługowych.		Uwaga nie uwzględniona. Projekt planu dopuszcza możliwość wprowadzenia funkcji usługowych jako uzupełnienie funkcji podstawowej, tj. mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcje usługowe mogą być sytuowane wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych, co wyklucza ewentualność powstania nadmiernej ilości lokali usługowych.
13	*) 16.03.2017	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej.	Cały obszar planu	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
		b. Brak zgody na budynek o wysokości 7 pięter.		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak w pkt 9b.
14	*) 17.03.2017	a. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na mieszkanie. Konieczność wprowadzenia ww. zmiany wynika z obaw, że w przypadku niedostatecznej	Cały obszar planu	Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak w pkt 1b.

		ilość miejsc do parkowania dla obsługi nowej zabudowy wielorodzinnej, jej mieszkańcy będą parkować na parkingach należących do Spółdzielni. Wskaźnik 2,0 miejsc do parkowania przyczynił się do poprawy sytuacji parkingowej na osiedlu.		
		b. Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami 1.MW i 2.MW w odległości 45m w celu wygospodarowania terenów zieleni na obszarze osiedla.		Uwaga nie uwzględniona. Wyjaśnienia jak w pkt 1 a.

*) Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 z późn. zm.) – nie dotyczy organu gminy.

Jawność wyłączyła: Paulina Rakus – Podinspektor Wydziału Planowania i Inwestycji w Urzędzie Miejskim w Giżycku

**ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr XXXVIII/82/2017
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 24 maja 2017 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Giżycku**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kwartal zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1 Maja oraz ulcami: Królowej Jadwigi i Komendantów” w Giżycku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

- bieżąca realizacja w zakresie utrzymania oraz modernizacji dróg publicznych,
- realizacja bieżąca w zakresie utrzymania i konserwacji obiektów komunalnych.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja wyznaczonych zadań przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 poz. 2164 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r. poz. 1870 z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będzie wymagała wykupu gruntów na cele publiczne, rozbiórek i wyburzeń budynków i budowli usytuowanych w liniach rozgraniczających oraz wykwaterowań lokatorów.

3. Zasady finansowania:

Na terenie objętym przedmiotowym projektem planu nie przewiduje realizacji nowych inwestycji, a jedynie utrzymanie bieżące istniejącej sieci ulicznej. Podstawowym źródłem finansowania zadań będzie budżet miasta .

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017r. Nr 328) - ze środków własnych właściwych przedsiębiorstw, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.