



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. Joanna Norek – planowanie przestrzenne

mgr Kamila Szmytkowska – prognoza skutków finansowych

listopad 2019

„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska, Filip Sokołowski s.c.

ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia

NIP: 586-231-15-74, REGON: 365748307

tel. (+48) 501 546 400, (+48) 608 292 492

anna@fabryka-przestrzeni.pl

filip@fabryka-przestrzeni.pl

www.fabryka-przestrzeni.pl

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309 i poz. 1696), Rada Miejska w Giżycku uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/9/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 30 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko, która została zmieniona Uchwałą Nr XVI/99/2019 z dnia 9 października 2019 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko”, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019, z dnia 27 lutego 2019 r. Rada Miejska w Giżycku uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 23 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy do 1,5m, elementów drugorzędnych tj. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, gzymsów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego. Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 63, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01-KDGP;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **22** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U/UC**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **3** do **5** oraz symbolem literowym **P/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **6** i **7** oraz symbolem literowym **KT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny parkingów i zabudowy garażowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **8** do **13** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **14** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDGP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDZ(p)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (poszerzenie);
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznych klasy lokalnej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **05** i **06** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **07** do **08** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową;
- 2) dominujący kolor elewacji w nowych budynkach tj. występujący na co najmniej 70% powierzchni elewacji ścian każdego budynku: biały, beżowy, écru, szary, grafitowy;
- 3) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:
 - a) dla głównych połaci dachów: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski,
 - b) pokrycie dachu, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną cementową lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub szarości;
- 4) ustalenia zawarte pkt 1 - 3 obowiązują również przy przebudowie, rozbudowie czy nadbudowie budynków istniejących.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru objętego planem są drogi publiczne oznaczone symbolami: **01-KDGP**, **02-KDZ(p)**, **03-KDZ(p)**, **04-KDL**, **05-KDD**, **06-KDD**, a także teren oznaczony symbolem **ZP**.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) nakaz zagospodarowania minimum 80% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej. Nie dotyczy dróg publicznych oznaczonych symbolami: **01-KDGP**, **02-KDZ(p)**, **03-KDZ(p)**, **04-KDL**, **05-KDD**, **06-KDD**;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
3. W granicach przestrzeni publicznych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
4. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 5

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

§ 12.

1. W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu. Przed przystąpieniem do prac ziemnych w granicach tych stanowisk należy wykonać weryfikacyjne, sondażowe badania archeologiczne.
2. W przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **U/UC, P/U**: 5000m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **KT**: w liniach rozgraniczających terenów;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 25m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **KT**, dla których dopuszcza się minimalną szerokość zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

W granicach obszaru objętego planem przebiega napowietrzna linia WN 110kV, dla której wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu pas ograniczeń o szerokości 40m (po 20m od osi na każdą ze stron), w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz istniejących dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi krajowej nr 63, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01-KDGP**, wyłącznie poprzez skrzyżowania z drogą powiatową nr 4415N - ul. Jagiełły oraz drogą powiatową nr 4464N - ul. Suwalska, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1-U/UC** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 63, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01-KDGP**, przy czym dopuszczenie dotyczy wyłącznie wykonania wjazdu na teren **1-U/UC** z drogi krajowej nr 63. Lokalizacja przedmiotowego wjazdu wymaga wykonania dodatkowego pasa do skrętu w prawo z drogi krajowej nr 63. Nie dopuszcza się wyjazdu na drogę krajową nr 63 z terenu oznaczonego symbolem **1-U/UC**.
4. Realizacja inwestycji nie drogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.
5. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi zbiorcze, których fragment ujęty jest w granicach opracowania planu i oznaczony symbolami **02-KDZ(p)** oraz **03-KDZ(p)**.
6. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nowych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych, w ilości:
 - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów administracyjno-biurowych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obszarów działalności gospodarczej: 1 miejsce postojowe lub garaż na 5 osób zatrudnionych;
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu, zlokalizowanych w granicach planu, do których inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP**;
 - 4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, o których mowa w §10 pkt 7.
4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych lub grzewczych z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować poza pasem drogowym drogi oznaczonej symbolem **01-KDGP**, a przejścia przez tę drogę projektować prostopadle do jej osi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenów: **1-U/UC** (o powierzchni ok. 2,26ha), **2-U/UC** (o powierzchni ok. 2,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla działki budowanej:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 5000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Na terenie **2-U/UC**, ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenów: **3-P/U** (o powierzchni ok. 1,84ha), **4-P/U** (o powierzchni ok. 0,83ha), **5-P/U** (o powierzchni ok. 9,69ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla działki budowanej:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 5000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z technologią produkcji o wysokości do 30m;
 - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. W granicach terenu **5-P/U** znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 4. Na terenie **3-P/U**, ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
 5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów: **6-KT** (o powierzchni ok. 0,39ha), **7-KT** (o powierzchni ok. 0,54ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów i zabudowy garażowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 5) minimalna powierzchnia działki: 20m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - 8) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Na terenie **7-KT**, ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenu: **8-IT** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z obsługą komunalną miasta.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24.

Dla terenów: **9-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **10-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **11-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), **12-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), **13-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, lecz nie wyższych niż 12m.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenu **14-ZP** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: należy zachować min. 80% powierzchni terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenu **01-KDGP**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenów: **02-KDZ(p)**, **03-KDZ(p)**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenu **04-KDL** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów: **05-KDD**, **06-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów: **07-KDW**, **08-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 31.

1. Traci moc *Uchwała Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku oraz Uchwała Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagielly w Giżycku, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Giżycku

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowo – usługowej we wschodniej części miasta Giżycko

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016r. oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły w Giżycku uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r. Zgodnie z ustaleniami tych planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, usługi komunikacyjne (garaże, parkingi).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach usługowych, obszarach obiektów i urządzeń komunikacji, obszarach usługowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obszarach działalności produkcyjno-usługowej, obszarach wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia projektu planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z zapisami Studium granice jednostek terenowych wyznaczonych w Studium mogą ulec doprecyzowaniu w planach, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków technicznych.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie nowych terenów inwestycyjnych jak również stworzenie możliwości dopełnienia i intensyfikacji zabudowy istniejącego układu urbanistycznego. Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania i sąsiedztwo terenów zurbanizowanych plan – za pomocą odpowiednich wskaźników – kształtuje wytyczne dla nowej zabudowy.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo - usługowej we wschodniej części miasta Giżycko prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr V/9/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo - usługowej we wschodniej części miasta Giżycko, która została zmieniona Uchwałą Nr XVI/99/2019 z dnia 9 października 2019 r.

Projekt uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2019r. do 29 sierpnia 2019r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 22 sierpnia 2019r. Uwagi do projektu planu można było składać do 12 września 2019r. W wyznaczonym terminie wpłynęły do planu 3 uwagi. Jedna z nich dotyczyła układu

komunikacyjnego i dopuszczenia bezpośredniego wjazdu na teren 1-U/UC z drogi krajowej nr 63. Rozpatrzenie uwagi wymagało ponownego uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Olsztynie. W związku z powyższym projekt planu został przesłany do ponownego uzgodnienia. Wniesiono również uwagę dotyczącą ustalonej w projekcie planu wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów P/U, która ma wynosić nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej. Ta wartość wynika wprost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019, z dnia 27 lutego 2019 r., Rozdział II, dziale 21.2 „Kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów- funkcjonalne jednostki terenowe- szczegółowe zasady standardy zagospodarowania”(str. 148). Obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą XXIII/56/2016 z dnia 25 maja 2016r. ustala jednak dla terenów produkcyjnych przedmiotowy wskaźnik na poziomie 5%. Jedyną możliwością do niepogarszania parametrów wynikających z obowiązującego MPZP, przy jednoczesnym nie naruszeniu zapisów studium było wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z granic opracowania projektu planu. W związku z powyższymi zmianami, projekt będzie musiał być wyłożony jeszcze raz do publicznego wglądu.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej w Giżycku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów będących w posiadaniu Gminy, w tym dróg, a także dla terenów, które nie zmieniają przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do planu obowiązującego, ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się zarówno pod władaniem prywatnym jak i gminnym.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §18 oraz §19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez przejrzyste ustalenia dla kształtowania nowej zabudowy a w następstwie wprowadzenia spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Giżycko oraz oceny aktualności planów miejscowych*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla miasta. Głównym składnikiem dochodu miasta z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.