

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku
przy ul. Gdańskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/20/16 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVII/148/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko”, Rada Miejska w Giżycku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 34 ha, położony w Giżycku w rejonie ulic: Gdańskiej, Bohaterów Westerplatte, Warszawskiej, Suwalskiej i Białostockiej, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów budynków jak:
 - a) balkony, werandy i wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy, ocieplenie ściany budynków – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Linia ta nie dotyczy:

- a) podziemnych części budynków,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) infrastruktury technicznej,
- d) istniejących budynków, dla których dopuszcza się roboty budowlane zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) strefa ochronna dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m;
- 7) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru;
- 2) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225 o szerokości 12 m (po 6 m od osi gazociągu);
- 3) pomnik przyrody.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów: 1MN ÷ 11MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dla terenów: 1MN/U, 2MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 3) dla terenów: 1MN/MW ÷ 4MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna;
- 4) dla terenów: 1MW ÷ 14MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) dla terenów: 1MW/U ÷ 5MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 6) dla terenów: 1MU ÷ 3MU – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa;
- 7) dla terenów: 1U ÷ 11U – zabudowa usługowa;
- 8) dla terenu 1U/KS – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji;

- 9) dla terenów: 1KDZ ÷ 4KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 10) dla terenów: 1KDL ÷ 3KDL – droga publiczna klasy lokalnej;
- 11) dla terenów: 1KDD ÷ 6KDD – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 12) dla terenów: 1KDW ÷ 15KDW – droga wewnętrzna;
- 13) dla terenów: 1KP, 2KP – ciąg pieszy;
- 14) dla terenów: 1ZP ÷ 3ZP – zieleń urządzona;
- 15) dla terenu 1IK – infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 16) dla terenu 1IE – infrastruktura techniczna – energetyka.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości określonej na rysunku planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

4. Dla istniejących budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania geometrii dachów do parametrów określonych w uchwale.

5. Dla istniejących budynków lub ich części, których wysokość jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem nadbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały.

6. Ustala się zasady wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów budynków:

- 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) dla głównych połaci dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - b) dla budynków pomocniczych o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
 - c) dopuszczenie innych dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) pokrycie dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN i MN/MW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów MW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

- c) dla terenów: MN/U, MW/U, MU jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) dla terenu 2U jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów 1ZP, 3ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) dla terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m należy zastosować odpowiednie rozwiązania zapewniające ochronę przed hałasem, uwzględniające ustalone przeznaczenie terenów i dopuszczalne poziomy hałasu określone w pkt 2.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – kolejowej wodociągowej wieży ciśnień, poprzez:
 - a) ochronę historycznej bryły, rzutu, formy dachów budynku,
 - b) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń lub instalacji technicznych na elewacji frontowej budynku;
- 2) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – domu przy ul. Białostockiej 15, poprzez:
 - a) ochronę historycznej bryły, rzutu, formy dachów budynku,
 - b) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń lub instalacji technicznych na elewacji frontowej budynku;
- 3) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji – parku przy ul. Gdańskiej (część dz. 2-809/2), poprzez:
 - a) utrzymanie zachowanego drzewostanu (starodrzewu),
 - b) nakaz uzupełniania zadrzewień i rekompensacji drzew z gatunków drzew długowiecznych, szlachetnych (lipa, dąb, buk, kasztanowiec) lub tożsamyh z usuniętymi.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy zabytkach, o którym mowa w ust. 1, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W zakresie ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru – domu przy ul. Białostockiej 13, nr rejestru A-3405 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W zakresie ochrony zabytku archeologicznego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – stanowiska archeologiczne oznaczonego nr AZP 18-73/3 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: KDZ, KDL, KDD, ZP ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

§ 11. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu 1ZP.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku pomocniczego na działce sąsiedniej;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, za wyjątkiem terenu 5MN;

- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie dla terenów: MN, MN/U, MN/MW, MW, MW/U, MU,
 - b) 1 stanowisko na 100 m² terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową,
 - c) 2 stanowiska na 100 m² terenu przeznaczonego pod usługi publiczne oraz obiekty sakralne,
 - d) 2 stanowiska na 500 m² terenu przeznaczonego pod urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 5) dla terenów: MW, MW/U, U obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 4;
- 6) dla terenów MN/MW w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 4;
- 7) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) obowiązek realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub części innego obiektu budowlanego,
 - b) w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f,
 - c) dla terenu 1ZP dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicach przyległych terenów: 3KDL, 2KDD,
 - d) dla terenów 2ZP, 3ZP dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicach przyległego terenu 6KDD,
 - e) dla terenu 9U dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicy przyległego terenu: 2KDL,
 - f) dla terenów: 3MW/U, 4MW/U, 13MW, 14MW, 5MW/U, 7U, 8U, 10U, 11U dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicy terenu 1U/KS, z wyłączeniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla:

- 1) zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru – domu przy ul. Białostockiej 13, nr rejestru A-3405;
 - 2) strefy kontrolowanej o szerokości 6 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225;
 - 3) pomników przyrody,
- sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 900 m²;
 - 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.
2. W przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 400 m²;
 - 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

3. W przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 180 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w ust. 2 i 3 oraz w § 13 uchwały.

2. Dla terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowej o szerokości 20 m obowiązują ograniczenia dotyczące usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

3. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: KDZ, KDL, KDD, KDW,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KDZ, KDL, 5KDD, 6KDD, 4KDW, 14KDW,
 - c) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,
 - f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
 - h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

§ 17. 1. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy terenów gminnych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów MN w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu 5MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,20.

§ 19. 1. Dla terenów MN/U w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy usługowej.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,50.

§ 20. 1. Dla terenów MN/MW w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,20.

§ 21. 1. Dla terenów MW w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) usług nieuciążliwych w parterach budynkach mieszkalnych.

2. Dla terenu 4MW dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w ust. 4 oraz w ustaleniach ogólnych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenu 14MW wysokość zabudowy do 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) dla budynków realizowanych w granicach terenu 14MW dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w przypadku realizacji budynków o wysokości większej niż 18 m;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 4,00.

§ 22. 1. Dla terenów MW/U w ramach przeznaczenia terenu, z zastrzeżeń ust. 2, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w ust. 4 oraz w ustaleniach ogólnych.

3. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenów:
 - a) 4MW/U wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) 5MW/U wysokość zabudowy do 16 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) 3MW/U wysokość zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 3,00.

§ 23. 1. Dla terenów MU w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku;
- 3) zabudowy usługowej.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,50.

§ 24. 1. Dla terenów U w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) usług publicznych;
- 3) obiektów sakralnych oraz obiektów towarzyszących (dzwonnica, sala katechetyczna itp.).

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenu 1U wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) dla obiektów sakralnych dopuszczenie dachów o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,80.

§ 25. 1. Dla terenu 1U/KS w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) usług publicznych;
- 3) obiektów i urządzeń obsługi komunikacji.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,80.

§ 26. Dla terenów KDZ ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 3,7 m do 79,2 m dla terenu 1KDZ;
- 2) od 5 m do 14,6 m dla terenu 2KDZ;
- 3) od 14,3 m do 23,9 m dla terenu 3KDZ,
- 4) od 5,6 m do 9,8 m dla terenu 4KDZ,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów KDL ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 18,5 m do 31,5 m dla terenu 1KDL;
- 2) od 7,7 m do 18,6 m dla terenu 2KDL;
- 3) od 11,7 m do 25,1 m dla terenu 3KDL,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 10,1m do 15,5 m dla terenu 1KDD;
- 2) od 11,7 m do 21,8 m dla terenu 2KDD;
- 3) od 9,4 m do 18 m dla terenu 3KDD;
- 4) od 10,8m do 15,3 m dla terenu 4KDD;
- 5) od 9,7 m do 27,5 terenu 5KDD;
- 6) od 9,7 m do 22,2 m dla terenu 6KDD,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) 5 m dla terenu 1KDW;
- 2) od 6,2 m do 7,7 m dla terenu 2KDW;
- 3) od 5 m do 5,1 m dla terenu 3KDW;
- 4) od 5 m do 21,7 m dla terenu 4KDW;
- 5) od 5 m do 12,7 m dla terenu 5KDW;
- 6) od 5 m do 5,6 m dla terenu 6KDW;
- 7) 5 m dla terenu 7KDW;
- 8) 5 m dla terenu 8KDD;
- 9) od 5 m do 13,6 m dla terenu 9KDW;
- 10) od 5 m do 5,2 m dla terenu 10KDW;
- 11) od 5 m do 7,2 m dla terenu 11KDW;
- 12) od 5 m do 5,5 m dla terenu 12KDW;
- 13) od 5 m do 12,6 m dla terenu 13KDW;
- 14) od 5 m do 8,8 m dla terenu 14KDW;
- 15) od 5 m do 11 m dla terenu 15KDW,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów KP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 4 m do 4,1 m dla terenu 1KP;
- 2) od 4 m do 13,2 m dla terenu 2KP,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenu 1ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc wypoczynku, placów, skwerów;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zapleczem sanitarnym), placów zabaw;
- 3) urządzeń kultury;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dla budynków o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1.

§ 32. Dla terenu 2ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) placów, skwerów;
- 2) miejsc postojowych do parkowania dla samochodów;
- 3) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

§ 33. 1. Dla terenu 3ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc wypoczynku, placów, skwerów;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) miejsc postojowych do parkowania dla samochodów;
- 5) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dla budynków o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1.

§ 34. 1. Dla terenu 1IK w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów, urządzeń, sieci kanalizacyjnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 m;
- 2) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4.

§ 35 1. Dla terenu 1IE w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów, urządzeń, sieci elektroenergetycznych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 m;
- 2) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia..... roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia..... roku

Dane przestrzenne.

Uzasadnienie
Uchwała Nr
Rady Miejskie w Giżycku
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku
przy ul. Gdańskiej

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XIX/20/16 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVII/148/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 roku.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko” (przyjętej uchwałą Nr VI/18/2019 r. Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r., zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium określa następujące funkcjonalne jednostki terenów: obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MU), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U), obszary usługowe (U), obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (UKS), obszary publicznej zieleni urządzonej (ZP) oraz wskazuje podstawowy układ komunikacyjny i przebieg linii gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną. Ustalenia Projektu planu są zatem zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 34 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta, w okolicy dworca kolejowego. Jest to obszar zurbanizowany, w przeważającej części zabudowany i zagospodarowany pod funkcje mieszkalne wraz z towarzyszącymi usługami, w tym o charakterze publicznym oraz zielenią parkową. W granicach planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 12.09.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 8.11.2019 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione.
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu (...);
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu

oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana zostanie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr X/64/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz oceny aktualności planów miejscowych, Rada Miejska w Giżycku przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wskazano, że dla przedmiotowego obszaru, dla którego nie obowiązują żaden plan miejscowy, zasadne jest przystąpienie oraz opracowanie planu miejscowego. W roku 2020, w trakcie procedury sporządzania

planu miejscowego, uchwałą Nr XXVI/35/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko, Rada Miejska w Giżycku przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych, która uwzględnia obszar planu w wykazie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizach. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 12.09.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 8.11.2019 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę (mieszkaniową, mieszkaniową-usługową i usługową), zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji (drogi publicznej i wewnętrzne oraz teren obsługi komunikacji). Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono tereny o różnym przeznaczeniu oraz ich oznaczenie. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasady realizacji dachów i kolorystyki elewacji budynków. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów

objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wskazano zabytki nieruchomych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, stanowisko archeologiczne oraz zabytek z rejestru. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w szczególnych przypadkach dopuszczono sytuowanie budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.