

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023r. poz. 553) i Uchwały Nr LXXX/22/2023 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/1, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr VII/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwane dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu w formie pliku GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2. 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;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu: gazociąg niskiego ciśnienia DN 150 (0,4 MPa).

**Rozdział 2
Szczegółowe ustalenia planu**

§ 3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej; dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) 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,
 - d) dopuszcza się sytuowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
 - podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,

Egzemplarz wyłożony do publicznego wglądu (projekt)

- okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
- części budynku, takich jak schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż: 1,5m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
- miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- urządzeń infrastruktury technicznej,
- pochylni, zjazdów do garaży usytuowanych w budynkach, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- a) w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, teren oznaczony symbolem 1MWW, należy kwalifikować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
- b) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, teren oznaczony symbolem 1MWW należy kwalifikować jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów objętych ochroną: nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach planu, konserwatorskich stref ochrony;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu odnoszą się do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i odbudowywanych budynków, oraz do działek i terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych wykonanych z blachy,
- c) dopuszczone funkcje uzupełniające należy sytuować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- d) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa,
- e) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, montaż urządzeń ostrzegawczych oraz wzmocnienie stropów nad częściami podziemnymi budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- f) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - na powierzchni terenu,
 - w budynku i/lub w jego części,

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 19,0m,
- d) obowiązuje budowa dachów o nachyleniu połaci do 12°,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,0 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług,
- f) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce przypadające na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania, wyznaczonych zgodnie z pkt 7 lit.e),

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów:

- a) podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- b) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- c) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- d) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- e) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,

- f) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa- nie określa się, ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz nie wyznaczenie takiego krajobrazu w planach zagospodarowania województwa;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - minimalną szerokość frontu działki – 20,0m,
 - minimalną powierzchnię działki - 1500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi – od 60° do 120°,
 - c) parametry ustalone w pkt 9 lit.b) nie dotyczą działek drogowych oraz infrastruktury technicznej,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w sąsiedztwie sieci gazowej niskiego ciśnienia DN 150 (0,4 MPa) oraz sieci elektroenergetycznych, do czasu przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania gazociągów oraz linii elektroenergetycznych,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego: nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
 - b) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 3,0m, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
 - d) obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy przewodów elektroenergetycznych jako linii napowietrznych, z dopuszczeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy,
 - e) podstawowy system: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę, telekomunikację, oprowadzenia ścieków komunalnych, stanowią odpowiednie dla danego systemu, sieci uzbrojenia terenu powiązane z systemem zewnętrznym sieci zbiorczych,
 - f) system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze; dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie,
 - g) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez:
 - retencjonowanie w granicach terenów zagospodarowanych zielenią,
 - wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, lub odprowadzić do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zielenią albo ich wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy,
- 14) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 4. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc 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 Kombatanów w Giżycku.

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