UCHWAŁA NR ……….

RADY MIASTA GIŻYCKA

z dnia 21.08.2025 r.

w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1, art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d oraz art. 27b ust. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), uchwala się co następuje:

* 1. 1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 196 poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r., zwaną dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko, przyjętej Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r.
     1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni poniżej 0,5 ha, którego granice stanowią granice działki nr 40/4 obręb 2 w Giżycku.
     2. Integralnymi częściami uchwały są:
        1. część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
        2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;
        3. dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego – załącznik nr 3.

Przepisy ogólne

* 1. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
     + 1. granica obszaru objętego planem miejscowym;
       2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
       3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
       4. symbol i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

Ustalenia planu miejscowego

* 1. Dla terenu , ustala się:
     + 1. przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
       2. ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
       3. w przypadku sytuowania elementów zagospodarowania terenu służących sportom i rekreacji (np. placu zabaw, urządzeń fitness), obowiązuje ich sytuowanie w oddaleniu od drogi krajowej, w obszarze zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
       4. nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
       5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
       6. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
       7. maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
       8. minimalna liczba miejsc do parkowania:
          1. 1 miejsce dla samochodów osobowych, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 40m² powierzchni użytkowej w budynku,
          2. 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
          3. 1 miejsce do parkowania rowerów, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 100m² powierzchni użytkowej w budynku;
       9. sposób realizacji miejsc do parkowania:
          1. w granicach działki budowlanej, na której sytuowana jest zabudowa,
          2. na powierzchni terenu lub w budynku.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
     + 1. obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
       2. nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w części graficznej planu miejscowego, nie odnoszą się do:
          1. podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
          2. okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy, o nie więcej niż 0,8 m,
          3. części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia nad wejściami itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m;
       3. obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu sieci infrastruktury technicznej.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
     + 1. obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym oraz inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu;
       2. zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
       3. w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, teren należy kwalifikować jak teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, teren domu opieki społecznej;
       4. obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
       5. obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
     + 1. obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznie dostępnych, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie zieleni i oświetlenia, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
       2. przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały i elementy wykończeniowe o szczególnie wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.
  6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
  7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
     + 1. nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
       2. w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
          1. minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 30,0 m,
          2. minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 2000 m2,
          3. kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego – od 60º do 120º.
  8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
     + 1. obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:
          1. wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
          2. dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
       2. dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie:
          1. obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
          2. ukryć dla ochrony ludności,
          3. awaryjnych źródeł zasilania w wodę,
          4. awaryjnych źródeł zasilania w energię elektryczną,
          5. montaż urządzeń ostrzegawczych.
  9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
     + 1. obowiązuje zapewnienie powiązań z zewnętrznym układem transportowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
       2. podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
       3. ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
       4. w granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci (przewodów i urządzeń) infrastruktury technicznej, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
       5. nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
       6. wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt. 7, poprzez:
          1. retencjonowanie,
          2. wykorzystanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
          3. odprowadzanie do ziemi;
       7. w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.
  10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie określa się.
  11. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach terenu na obszarze planu miejscowego – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Przepisy końcowe

* 1. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 196, poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r.).
  2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.