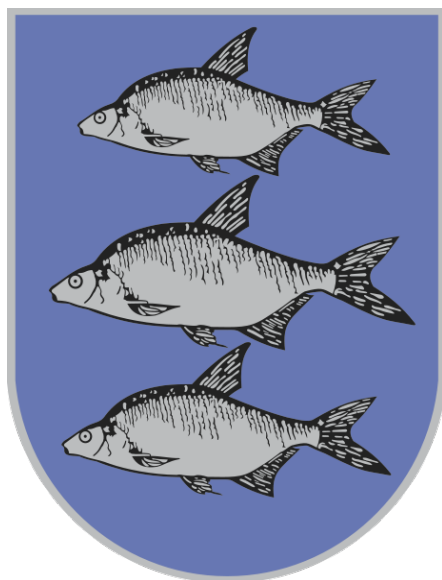


# MIASTO GIŻYCKO



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GIŻYCKO

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(tekst ujednolicony po zmianach)

GIŻYCKO 2011 r.

## SPIS TREŚCI

|  |          |
|--|----------|
| <b>ROZDZIAŁ I. Cele i zasady realizacji polityki przestrzennej miasta Giżycko</b>  | <b>3</b> |
| 1. Cele rozwoju przestrzennego   | 3        |
| 2. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium   | 3        |
| <b>ROZDZIAŁ II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko</b>  | <b>5</b> |
| 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w użytkowaniu terenów  | 5        |
| 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy  | 7        |
| 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk   | 9        |
| 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  | 12       |
| 5. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji  | 15       |
| 6. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej  | 16       |
| 7. Obszary i zadania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym  | 17       |
| 8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych   | 18       |
| 9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej | 18       |
| 10. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  | 19       |
| 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych  | 19       |
| 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny  | 19       |
| 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady   | 19       |
| 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji   | 19       |
| 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych   | 20       |
| 16. Wnioski do strategii i planu przestrzennego województwa  | 20       |

## ROZDZIAŁ I

### Cele i zasady realizacji polityki przestrzennej miasta Giżycko

#### 1. Cele rozwoju przestrzennego

Strategicznym celem rozwoju przestrzennego miasta Giżycka jest uzyskanie takiej jego struktury, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta walory przyrodnicze, kulturowe i zasoby miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców oraz wypoczynku i rekreacji turystów.

Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:

- 1) dążenie do osiągnięcia ładu przestrzennego poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, ze szczególnym uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni,
- 2) realizację zasad zrównoważonego rozwoju miasta, zapewniającego poprawę jakości życia mieszkańców przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) utrzymanie i rozbudowę istniejącego systemu ochrony przyrody i krajobrazu w obrębie miasta w powiązaniu z przestrzennymi zasadami ochrony terenów Krainy Wielkich Jezior Mazurskich,
- 4) uzyskanie poprawy stanu środowiska, w tym zwłaszcza radykalnej poprawy czystości wód w akwenach jezior Kisajno i Niegocin,
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości miasta i utrzymaniu głównych elementów jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym także wyeksponowanie roli Twierdzy Boyen,
- 6) uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz harmonizację jego układu przestrzennego, w powiązaniu przede wszystkim z działaniami rewaloryzacyjnymi i modernizacyjnymi w centrum miasta,
- 7) pełne wprowadzenie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego oraz kulturowego w procesie zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego miasta,
- 8) uzyskanie wzrostu gospodarczego i zwiększenie efektywności gospodarowania przy pełnym wykorzystaniu walorów turystyczno - rekreacyjnych,
- 9) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców poprzez odpowiednie uzbrojenie terenów w zakresie: zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, elektroenergetyki, gospodarki odpadami oraz sieci teleinformatycznych,
- 10) podniesienie standardu usług dla ludności, w tym również na potrzeby turystów poprzez odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym w szczególności terenów zieleni, rekreacji i sportu,
- 11) zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej wewnątrz miasta oraz powiązanie terenów miasta z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- 12) ustalenie i realizację programu „ekologicznego miasta” poprzez wprowadzanie niskoemisyjnych systemów ogrzewania oraz realizację systemu gospodarowania odpadami.

#### 2. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium

1) Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego miasta. Wiąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej:

- a) utrzymanie i rozbudowę systemu terenów chronionych i wkomponowanie przyjętych zasad ich ochrony w procesy społeczno - gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta,
- b) pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie

wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy,

- c) efektywny rozwój miasta dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji struktury funkcjonalno – przestrzennej
- d) poprawę ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich gminy.

2) Realizacja ww celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:

- a) ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
- b) ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym min. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku.
- c) ładu ekonomicznego związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
- d) ładu estetyczno - funkcjonalnego związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych oraz produkcyjnych i usługowych.

3) Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej miasta będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmą one także:

- a) prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) wprowadzenie przyjętych w studium rozwiązań jako postulatów dostosowania studium do zmienionych wymogów ustawodawstwa w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, do opracowań regionalnych, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

4) Ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania należące do zadań własnych władz samorządowych będą podejmowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad prowadzenia polityki przestrzennej. W przypadku braku planów, przy respektowaniu obowiązujących przepisów prawa ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych nie powinny być sprzeczne z zasadami ustalonymi w studium.

## ROZDZIAŁ II

### Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko

#### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w użytkowaniu terenów

##### 1.1. Kierunki przebudowy układu przestrzennego miasta

1) Przyjmuje się następujący układ stref o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego w obrębie docelowej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta:

- strefa I - strefa modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego, gdzie zakłada się sukcesywną, pełną modernizację zabudowy z rozwojem funkcji usługowych, powiązanym ze zmianą charakteru ulic Warszawskiej oraz Kętrzyńskiego, przebudowanych na atrakcyjne pasaże śródmiejskie, łączące się z "Centrum",
- strefa II - strefa usług ponadlokalnych oraz mieszkalnictwa, znajdującą się na terenach „Centrum”, gdzie zakłada się budowę zespołów nowej zabudowy usługowej i wypoczynkowo - rekreacyjnej oraz mieszkalnej,
- strefa III - strefa pośrednią zabudowy miejskiej o mieszkalno - usługowych funkcjach mieszanych, otaczającą w/w strefę modernizacji obszaru śródmieścia i terenu „Centrum”, gdzie zakłada się: dopełnienie istniejących zespołów zabudowy oraz przebudowę jej fragmentów, a także realizację brakujących elementów infrastruktury technicznej i społecznej,
- strefa IV - strefa rekreacyjno – sportowo – wypoczynkową z możliwością wprowadzenia funkcji mieszkaniowych położoną w zachodniej i południowej części miasta, obejmującą tereny nadbrzeżne Jeziora Niegocin, twierdzę Boyen z otaczającymi ją lasami oraz tereny znajdujące się w pobliżu Jeziora Kisajno,
- strefa V - strefa przemysłową położoną we wschodniej części miasta, gdzie projektuje się koncentrację zakładów produkcyjno - usługowych i usługowych,
- strefa VI - strefa terenów zielonych, znajdującą się w północno - zachodniej części miasta obejmujące między innymi ogrody działkowe, tereny zieleni naturalnej (w tym leśnej) oraz tereny zieleni otaczającej istniejące osiedla mieszkaniowe.

2) W przyjętym układzie strefowym miasta wskazuje się podstawowe funkcje terenów, przy czym zakłada się możliwość uzupełnienia w postaci funkcji komplementarnych, nie wchodzących w konflikt z funkcją podstawową terenu. Studium zakłada możliwość wprowadzania w granicach wyznaczonych kierunków rozwoju zabudowy innych funkcji, które nie są konfliktowe z kierunkiem wskazanym w ustaleniach studium. Zakłada się, że miejsca zamieszkania i miejsca pracy będą ze sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Rozwój omawianych terenów powinien zapewnić mieszkańcom miasta zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się i wypoczynku oraz prowadzić do stałej poprawy jakości życia.

3) Dla terenów obszaru śródmieścia miasta przyjmuje się następujące zasady:

- a) realizację w obszarze „Centrum” kompleksu usługowo - rekreacyjnego w/g zasad ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- b) bezpośrednie powiązania obszaru śródmieścia z Twierdzą Boyen pasażem pieszo-jezdnym, pieszym i rowerowym (budowa mostu na kanale),
- c) przywrócenie wysokich walorów architektoniczno - urbanistycznych śródmiejskim zespołom zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej,
- d) wprowadzenie nowych obiektów lub zespołów zabudowy w omawiany obszar w taki sposób, by nie prowadziło to do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu tej części miasta,
- e) wyeliminowanie powtarzalnych, typowych rozwiązań architektonicznych na rzecz indywidualnie

kształtowanych nowych zespołów zabudowy, uwzględniających specyfikę terenu i lokalne tradycje budowania,

- f) podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zrealizowanej w okresie powojennym,
- g) przeciwdziałanie substandardowej i trwałej zabudowie miejsc publicznych o szczególnym znaczeniu dla lokalnej społeczności,
- h) uporządkowanie wewnątrz pomiędzy budynkami mieszkalnymi i przy obiektach usługowych,
- i) poprawę warunków życia mieszkańców poprzez podwyższenie standardów istniejącej zabudowy i kompleksowe wyposażenie jej w odpowiednie instalacje,
- j) poprawę funkcjonowania komunikacji kołowej w drodze zmian w organizacji ruchu oraz zapewnienie parkowania dla użytkowników obszaru centrum,
- k) odpowiednie udostępnienie terenów całego obszaru śródmieścia dla nieskrępowanego ruchu niepełnosprawnych i wyposażenie wszystkich obiektów publicznych w urządzenia gwarantujące ich dostęp dla tej grupy użytkowników.

## 1.2. Kierunki rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej

Dla ukierunkowania działalności modernizacyjnej oraz humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji jej nowych zespołów przyjmuje się w studium następujące zasady:

- a) w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych niezbędne jest ich wyposażenie w kompletne połączenia z miejskimi sieciami uzbrojenia technicznego i dostosowanie do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych a także poprawy wyrazu estetycznego,
- b) w trakcie modernizacji zabudowy i zalecanej humanizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest dostosowanie jej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, poprawa estetyki powiązana z możliwą i zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno - przestrzennych, przekryć oraz fasad,
- c) w ramach realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się ich dowiązywanie do ciągów już istniejących układów zabudowy, gęstości skali i charakteru wprowadzanie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji,
- d) zakłada się budowę nowych budynków mieszkalnych w następujących miejscach na terenie Giżycka: w rejonie osiedla Wilanów (z respektowaniem ustaleń obowiązującego dla tych terenów planu miejscowego), w północnej części osiedla XXX-lecia i innych.
- e) zakłada się wprowadzenie zespołów zabudowy mieszkalnej i usługowej związanych z turystycznym wykorzystaniem obszarów (zabudowy o zdecydowanie ekstensywnym charakterze z maksymalnym zachowaniem istniejącej zieleni) w południowo - wschodniej części miasta (na terenach położonych pomiędzy torami kolejowymi a brzegiem jeziora Niegocin) oraz w południowo – zachodniej części miasta na terenach położonych pomiędzy ulicami Chopina, Moniuszki i jeziorem Tajty,
- f) wprowadzenie usług w budynkach mieszkalnych dotyczy jedynie usług nieuciążliwych,
- g) ze względu na bliskość dużych akwenów wodnych w pobliżu miasta ogranicza się wprowadzanie trwałej zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych poniżej rzędnej 116,50 npm Kr - w związku ze stałym zalewaniem tych terenów w okresie wiosennym posadowienie budynków i budowli w strefie brzegowej powinno być każdorazowo uzgadniane z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarząd Zlewni w Giżycku.

## 1.3. Kierunki rozwoju rekreacji i turystyki

- a) W studium zakłada się rozwój różnorodnych form rekreacji i turystyki krajoznawczej oraz ich koncentrację na terenie Giżycka szczególnie w otoczeniu jezior. Aktywizacja i udostępnienie nowych terenów dla rekreacji i wypoczynku będzie mieć miejsce wokół wejść do Kanału Giżyckiego

(Łuczańskiego) od strony Jeziora Niegocin i Jeziora Kisajno, wzdłuż całego brzegu jeziora Niegocin, wzdłuż części brzegu jeziora Kisajno oraz w okolicy Twierdzy Boyen.

- b) Specjalne znaczenie dla rozwoju funkcji rekreacji i turystyki na terenie m. Giżycko ma realizacja systemu dróg rowerowych i tras turystycznych powiązanych z odpowiednim systemem na terenie krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Zaprojektowanie i budowa w/w systemu na terenach miasta winna być kontynuowana na terenach sąsiednich gmin. Zakłada się przy tym powiązanie przy ich pomocy obiektów ważnych z krajoznawczego punktu widzenia z „Centrum” miasta. Do kluczowych obiektów, które powinny być powiązane z „Centrum” należy Twierdza Boyen i Las Miejski. Obok infrastruktury liniowej niezbędna będzie budowa obiektów paraturystycznych (miejsc wypoczynkowych, wiat i parkingów). Ważnym z punktu widzenia rozwoju turystyki i wypoczynku jest również modernizacja drogi wodnej pomiędzy jeziorami Niegocin i Kisajno wykorzystującej kanał Niegociński oraz Piękną Górę.
- c) W studium zakłada się możliwość powiązania funkcji turystycznych i rekreacyjnych z funkcjami usługowo – mieszkalnymi. Priorytetem w zagospodarowaniu terenów nadbrzeżnych w takich rozwiązaniach powinno być szczególne potraktowanie obszarów przestrzeni publicznej, zapewniające swobodny dostęp mieszkańców i turystów do terenów nadjeziornych na całej długości linii brzegowej. Najwłaściwszym rozwiązaniem jest urządzenie ciągów pieszych i rowerowych oraz otwartych terenów zieleni rekreacyjnej i plaż publicznych.

#### 1.4. Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług

Aktywizacja gospodarcza terenów m. Giżycko jest jednym z głównych celów rozwoju przestrzennego. Jej koncentracja mieć będzie miejsce we wskazanej części miasta, na terenie tzw. „dzielnic przemysłowej”, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Ustala się dla poszczególnych stref wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego podstawowych wskaźników urbanistycznych zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Poszczególne wskaźniki zostały ustalone jako minimalne lub maksymalne i należy traktować je jako wytyczne podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie ewentualnych odstępstw powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających w szczególności zagospodarowanie terenów otaczających.

| Strefa               | Główne funkcje  | Podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów   |
|----------------------|---|--|
| śródmiejska (I + II) | zabudowa mieszkalna wielorodzinna istniejąca i nowo projektowana (uzupełnienia) ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni wewnątrz osiedla (parkingi, zieleni i place zabaw), zabudowa jednorodzinna istniejąca, śródmiejska zabudowa mieszkalna z usługami w parterze, zabudowa usługowa w tym usługi publiczne; | <p>Charakter zabudowy: typowa zabudowa śródmiejska, kamieniczna, pierzejowa; konieczne wprowadzenie dominant w miejscach wymagających zaakcentowania (jest to delegacja zarówno do planów miejscowych jak i do decyzji wzięt) oraz szczególne potraktowanie detalu architektonicznego; osiedla zabudowy wielorodzinnej powinny pozostać jako przestrzeń otwarta, tzn. nie powinno dopuścić się do grodzenia terenów wokół poszczególnych budynków czy zespołów budynków.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maksymalna wysokość zabudowy nie powinna przekraczać: <ul style="list-style-type: none"> <li>5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, a w szczególnych przypadkach należy dopuścić realizację wyższych obiektów pod warunkiem uwzględnienia szczególnych walorów ekspozycji sylwety miasta,</li> <li>3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy jednorodzinnej, 18m dla zabudowy usługowej,</li> </ul> </li> </ul> <p>na obszarze śródmieścia nie powinno się dopuszczać lokalizacji obiektów dysharmonicznych w stosunku do otaczającej</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>zabudowy,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy niż:<br/>dla zwartej zabudowy śródmiejskiej nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla pojedynczej działki – udział zieleni w ogólnej powierzchni zabudowy w strefie powinien być realizowany poprzez odpowiednie zagospodarowanie zielenią przestrzeni publicznej;<br/>0,25 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami<br/>0,50 dla zabudowy jednorodzinnej;</li> <li>• wskaźnik intensywności zabudowy (brutto) nie powinien być wyższy niż:<br/>1,6 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinna z usługami,<br/>dla zabudowy jednorodzinnej – ustalony poprzez wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,<br/>1,5 dla zabudowy usługowej.</li> </ul>   |
| pośrednia (III)                            | mieszkaniowa wielorodzinna<br>mieszkaniowa jednorodzinna<br>usługi lokalne związane z zabudową mieszkaniową      | <p>Charakter zabudowy: typowa zabudowa miejska (strefy mieszkaniowej), osiedla zabudowy wielorodzinnej powinny być realizowane jako jednolite założenie urbanistyczne z optymalnym poziomem usług lokalnych (usługi w osobnych budynkach lub wbudowane); nowa zabudowa wielorodzinna powinna skalą i charakterem nawiązywać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz regionalnych cech zabudowy miasta Giżycka; zabudowa jednorodzinna powinna być realizowana w formie kameralnych osiedli ze znaczącym udziałem zieleni (zarówno w przestrzeni prywatnej jak i publicznej); należy unikać funkcji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna wysokość zabudowy nie powinna przekraczać:<br/>5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami,<br/>3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy jednorodzinnej,<br/>3 kondygnacji dla zabudowy usługowej,</li> <li>• wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż:<br/>0,25 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami<br/>0,50 dla zabudowy jednorodzinnej;</li> <li>• wskaźnik intensywności zabudowy (brutto) nie powinien być większy niż:<br/>1,4 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami,<br/>dla zabudowy jednorodzinnej – ustalony poprzez wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,<br/>1,5 dla zabudowy usługowej.</li> </ul> |
| rekreacyjno – sportowo – wypoczynkowa (IV) | usługi turystyczne – rekreacja i sport (przestrzeń publiczna, infrastruktura, urządzenia), zabudowa mieszkaniowa | <p>Charakter zabudowy: zabudowa usługowa jako dominująca w użytkowaniu terenów, w tym w szczególności zabudowa związana z świadczeniem usług turystycznych (hotele, pensjonaty, gastronomia i inne usługi, obiekty związane z obsługą turystyki wodnej, rowerowej i pieszej) powinna spełniać wysokie wymagania estetyczne i cechować się świeżością stylu architektonicznego, który mógłby stać się marką lokalną (miasta Giżycka); zabudowa mieszkaniowa powinna skalą i stylistyką nawiązywać do charakteru miejsca (związany przede wszystkim z turystyką wodną); zabudowa jednorodzinna o zdecydowanie ekstensywnym charakterze ze znaczącym udziałem zieleni; tereny nadbrzeżne należy pozostawić jako urządzonej przestrzeń publiczną ogólnodostępną.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna wysokość zabudowy nie powinna przekraczać:<br/>3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej,<br/>2 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy jednorodzinnej,<br/>obiekty szczególne zabudowy usługowej (dominanty) powinno traktować się indywidualnie w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu,</li> <li>• wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż :<br/>nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – udział zieleni w ogólnej powierzchni zabudowy</li> </ul>                 |



|                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
|                               |   | <p>w strefie powinien być realizowany poprzez odpowiednie zagospodarowanie zielenią przestrzeni publicznej<br/>0,70 dla zabudowy jednorodzinnej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wskaźnik intensywności zabudowy (brutto) nie powinien być większy niż:<br/>dla zabudowy jednorodzinnej – ustalony poprzez wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul>   |
| strefa przemysłowa (V)        | zabudowa produkcyjna, magazynowo – składowa, usługowa i administracyjna | <p>Charakter zabudowy: dzielnica przemysłowa miasta Giżycko związana z aktywizacją gospodarczą; charakter i skala zabudowy powinny być dostosowane do wymagań wynikających z funkcji obiektów; należy przewidzieć możliwość lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych związanych z handlem hurtowym lub detalicznym; konieczne zabezpieczenie odpowiednich połączeń komunikacyjnych (szczególnie z ulicą Obwodową) oraz optymalnej liczby miejsc parkingowych; wskazana estetyzacja zagospodarowania terenu polegająca na zachowaniu jednolitej stylistyki architektonicznej w obrębie jednej nieruchomości oraz w miarę możliwości prowadzeniu działalności polegającej na magazynowaniu i składowaniu w obiektach zamkniętych (pod dachem)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna wysokość zabudowy:<br/>12 m dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej<br/>5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy administracyjnej, należy dopuścić możliwość lokalizacji wyższych obiektów, których gabaryty wynikają ze specjalnej funkcji lub konstrukcji,</li> <li>• wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:<br/>nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – udział zieleni w ogólnej powierzchni zabudowy w strefie powinien być realizowany poprzez odpowiednie zagospodarowanie zielenią przestrzeni publicznej (np. dróg i placów);</li> <li>• wskaźnik intensywności zabudowy (brutto):<br/>nie ustala się.</li> </ul> |
| strefa terenów zielonych (VI) | tereny rolnicze, ogrody działkowe, zieleń                               | <p>Teren powinien pozostać wyłączony z zabudowy poza obiektami związanymi z prowadzeniem produkcji rolnej i ogrodniczej oraz obiektami związanymi z utrzymaniem bezpieczeństwa i porządku.</p>  |

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

1) Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego m. Giżycko zasadniczą rolę w jego ukierunkowaniu pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska przyrodniczego Określa się je poniżej w odniesieniu do ochrony:

- a) istniejących form geomorfologicznych i gleb,
- b) zasobów wodnych,
- c) ekosystemów leśnych,
- d) ekosystemów nieleśnych, flory i fauny,
- e) terenów zieleni urządzonej.

2) Na terenie miasta Giżycko ochroną prawną objęto następujące obszary i obiekty:

- a) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. obejmujący tereny położone we wschodniej części miasta nad brzegami jeziora Kisajno i Niegocin oraz tereny Twierdzy Boyen i dalej tereny nadbrzeżne jeziora Niegocin, których granicę wyznacza linia kolejowa. Zasady ochrony i zagospodarowania na w tym obszarze określa Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 163 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie OChK Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- b) pomniki przyrody:

| Obiekt lub zespół obiektów   | Położenie                             | Podstawa prawna  |
|--|---------------------------------------|--|
| Głaz narzutowy   | Plac Grunwaldzki                      | Rozporządzenie nr 32/96 Wojewody Suwalskiego z dnia 26.06.1996 r.    |
| „Aleja Lip” (dwa rzędy starodrzewu lip szerokolistnych i drobnolistnych)   | ul. Kazimierza Wielkiego (dz. nr 246) | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XV/49/95 z dnia 06.07.1995 r.    |
| Drzewa w parku przy ul. Warszawskiej:<br>jesion wyniosły – 260 cm<br>jesion wyniosły – 241 cm<br>jesion wyniosły – 232 cm<br>jesion wyniosły – 306 cm<br>lipa drobnolistna – 318 cm<br>klon zwyczajny – 242 cm<br>klon zwyczajny – 231 cm<br>klon zwyczajny – 237 cm<br>klon zwyczajny – 248 cm<br>klon zwyczajny – 247 cm<br>klon zwyczajny 222 cm<br>klon zwyczajny 262 cm<br>klon zwyczajny – 227 cm<br>grab pospolity – 157 cm   | ul. Warszawska                        | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXIV/32/2000 z dnia 26.05.2000r. |
| Drzewa w parku przy ul. Gdańskiej:<br>brzoza brodawkowata – 218 cm<br>lipa drobnolistna – 323 cm<br>brzoza brodawkowata – 226 cm<br>olcha czarna – 225 cm<br>olcha czarna – 227 cm<br>brzoza brodawkowata – 222 cm<br>brzoza brodawkowata – 201 cm<br>olcha czarna – 319 cm<br>wierzba biała – 322 cm<br>brzoza brodawkowata – 220 cm  | ul. Gdańska                           | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXIV/32/2000 z dnia 26.05.2000r. |
| Drzewa w parku na Plaży Miejskiej:<br>klon zwyczajny – 240 cm<br>olsza czarna – 244 cm<br>wierzba pospolita – (czteroprzewodnikowe)<br>topola pospolita – 510 cm<br>olsza czarna – 207 cm<br>olsza czarna – 205 cm<br>olsza czarna – 328 cm<br>olsza czarna – 208 cm<br>klon zwyczajny – 238 cm<br>klon zwyczajny – 222 cm   | Plaża Miejska                         | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXIV/32/2000 z dnia 26.05.2000r. |
| Drzewa w parku przy ul. Moniuszki:<br>topola biała – 359 cm<br>topola biała – 364 cm<br>klon zwyczajny – 228 cm<br>lipa drobnolistna – 271 cm<br>klon zwyczajny – 225 cm<br>lipa drobnolistna – 281 cm<br>klon zwyczajny – 234 cm<br>dąb szypułkowy – 268 cm<br>klon zwyczajny – 254 cm<br>klon zwyczajny – 221 cm<br>klon zwyczajny – 233 cm<br>jesion wyniosły 262 cm<br>lipa drobnolistna – 271 cm<br>dąb szypułkowy – 269 cm<br>topola biała – 468 cm<br>jesion wyniosły - 552 cm<br>jesion wyniosły – 259 cm<br>jesion wyniosły – 405 cm<br>dąb szypułkowy – 347 cm<br>jesion wyniosły – 221 cm<br>jesion wyniosły – 234 cm<br>klon zwyczajny – 259 cm<br>klon zwyczajny – 272 cm<br>lipa drobnolistna – 320 cm<br>lipa drobnolistna – 341 cm<br>jesion wyniosły – 231 cm | ul. Moniuszki                         | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXIV/32/2000 z dnia 26.05.2000r. |

|  |   |   |
|--|---|---|
| jesion wyniosły – 270 cm<br>klon zwyczajny – 242 cm  |   |   |
| Drzewa na cmentarzu przy ul. Kościuszki:<br>klon zwyczajny – 233 cm<br>kasztanowiec biały – 247 cm<br>klon zwyczajny – 220 cm<br>klon zwyczajny – 255 cm | ul. Kościuszki, Smętka<br>i Wodociągowa | Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku<br>Nr XXIV/32/2000 z dnia 26.05.2000r. |

3) Przedmiotem ochrony form przyrody nieożywionej w obszarze m. Giżycko są następujące obiekty geomorfologiczne:

- a) obrzeża jezior Kisajno i Niegocin,
- b) zróżnicowane morfologicznie tereny na przesmyku międzyjeziornym.
- c) Celem ochrony wymienionych obiektów jest zachowanie ich w istniejącej postaci, uformowanej przez naturę. Dla realizacji w/w celu zakłada się w szczególności;
- d) objęcie ochroną interesujących obiektów geomorfologicznych w obszarze przesmyku pomiędzy jeziorami Kisajno i Niegocin jedną z form (np. zespołem krajobrazowo-przyrodniczym),
- e) likwidację miejsc nielegalnego składowania śmieci na terenach leśnych, w pobliżu zbiorników wodnych, na terenach otwartych.

4) Dla ochrony środowiska glebowego na terenie miasta zakłada się zachowanie występujących tu jednostek podziałowych gleb i przeciwdziałanie ich degradacji. Dla realizacji tego celu zakłada się w szczególności:

- a) stosowanie w zależności od potrzeb wapnowania podstawowego lub zachowawczego dla podniesienia żyzności użytków rolnych,
- b) ograniczenie odpływu powierzchniowego wód z terenów występowania gleb torfowych oraz zwiększenie naturalnej retencji.

5) Przedmiotem ochrony zasobów wodnych w obszarze gminy miejskiej są układ hydrograficzny jezior Kisajno i Niegocin oraz innych zbiorników wodnych, a także tereny podmokłe.

Celem ochrony w/w zasobów wodnych jest zachowanie aktualnej struktury układu hydrograficznego, ukształtowanej w wyniku oddziaływania naturalnych procesów obiegu wody, skorygowanej antropogenicznie w znacznym stopniu. Wskazany wyżej cel osiągnięty będzie poprzez realizację następujących zadań:

- a) pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód w jeziorach Kisajno i Niegocin
- b) kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w całym obszarze miasta oraz likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczenia wód na jego terenie,
- c) wspomaganie naturalnych procesów samooczyszczania się jezior,
- d) ochronę ujęć wodnych.

6) Przedmiotem ochrony ekosystemów leśnych są zbiorowiska leśne położone na terenie miasta, zaś ich nadrzędnym celem jest utrzymanie ich dobrej kondycji oraz naturalnego charakteru. Elementami realizacji tego celu są w szczególności:

- a) utrzymanie dobrej kondycji drzewostanów w poszczególnych grupach gatunkowych i wiekowych,
- b) ochrona naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych i powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach.

7) Przedmiotem ochrony lądowych ekosystemów nieleśnych i flory w obszarze gminy są następujące zbiorowiska oraz gatunki roślin: zbiorowiska szuwarowe, zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe, zbiorowiska torfowiskowe.

Celem ochrony flory w/w ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin, a w szczególności gatunków należących do roślin zagrożonych wskutek różnorodnej działalności człowieka. Dla zapewnienia skutecznej ochrony ekosystemów nieleśnych zakłada się następujące działania:

- a) zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin poprzez utworzenie użytków ekologicznych,
- b) zapewnienie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych poprzez zachowanie dotychczasowych form

ich użytkowania,

- c) prowadzenie stałej kontroli stanu najbardziej zagrożonych gatunków objętych ochroną obiektach.

8) Przyjęte wyżej kierunki ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego realizowane powinny być zwłaszcza w obrębie miejskiego systemu terenów chronionych, w którego skład wchodzi obszary chronionego krajobrazu, utworzone dla ochrony krainy Wielkich Jezior Mazurskich,

9) Ochroną należy objąć miejski system terenów zieleni urządzonej, w tym:

- a) parki przy ulicach Moniuszki, Warszawskiej, Gdańskiej,  
b) tereny zieleni nieurządzonej nad jeziorami Niegocin i Kisajno,  
c) istniejące aleje oraz wskazane do uzupełniania lub budowy ciągi zieleni przyulicznej.

Do zadań które należy realizować w pierwszej kolejności należą: wyłączenie z zabudowy terenów przewidzianych na ciągi zieleni (zwłaszcza w obrębie centrum miasta), konserwacja najcenniejszego starodrzewia, uporządkowanie i zagospodarowanie terenów publicznych w centrum miasta, zagospodarowanie, przynajmniej w podstawowym zakresie terenów zieleni osiedli mieszkaniowych.

10) Dla poprawy stanu czystości powietrza atmosferycznego postuluje się:

- a) kontynuację działań proekologicznych w zakresie modernizacji lokalnych kotłowni,  
b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.

#### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego m. Giżycko w jego ukierunkowaniu równie ważną rolę jak ochrona środowiska przyrodniczego pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska kulturowego. Przedmiotem ochrony w tym zakresie są:

- a) pojedyncze obiekty i zespoły obiektów zabytkowych wpisane do rejestru zabytków:

| L.p. | Obiekt lub zespół obiektów   | Nr rejestru | Położenie           | Uwagi  |
|------|--|-------------|---------------------|--|
| 1.   | most obrotowy na kanale Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki) wraz z urządzeniami      | A-701       | ul. Moniuszki       |  |
| 2.   | zespół kościoła ewangelickiego /kościół, plebania/                                       | A-3244      | Plac Grunwaldzki 6  |  |
| 3.   | cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej   | A-3263      | ul. Moniuszki       |  |
| 4.   | układ urbanistyczny stanowiący część miasta Giżycka                                      | A-410/S     | zgodnie z rysunkiem |  |
| 5.   | zamek zakonny - zachowane skrzydło   | A-547       | ul. Moniuszki       |  |
| 6.   | założenie urbanistyczne miasta Giżycka   | A-539       | zgodnie z rysunkiem |  |
| 7.   | Twierdza Boyen   | A-1196      | ul. Moniuszki       |  |
| 8.   | zespół przemysłowy rzeźni miejskiej /3 obiekty/  | A-3655      |                     | nie istnieje - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków |
| 9.   | budynek mieszkalny   | A-3405      | ul. Białostocka 13  |  |
| 10.  | budynek mieszkalny, kamienica, ob.. nieużytkowana, wraz z otoczeniem obejmującym działkę | A-4455      | ul. Dąbrowskiego 8  | hotel  |
| 11.  | budynek mieszkalny   | A-3384      | ul. Dąbrowskiego 7  |  |
| 12.  | budynek mieszkalny   | A-3385      | ul. Dąbrowskiego 13 |  |
| 13.  | budynek mieszkalny   | A-3387      | ul. Dąbrowskiego 15 | nzo  |
| 14.  | budynek mieszkalny   | A-3409      | ul. Dąbrowskiego 6  |  |

|     |   |         |                      |   |
|-----|---|---------|----------------------|---|
| 15. | budynek mieszkalny  | A-3410  | ul. Dąbrowskiego 5   |   |
| 16. | dom   | A-587/S | ul. Kętrzyńskiego 10 | nie istnieje - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków              |
| 17. | dom   | A-587/S | ul. Konarskiego 26   | nie istnieje (nowy nr 16) - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków |
| 18. | dom   | A-587/S | ul. Konarskiego 23   | (nowy nr 21)  |
| 19. | dom   | A-587   | ul. Konarskiego 22   | nie istnieje (nowy nr 14) - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków |
| 20. | dom   | A-693   | ul. Konarskiego 24   |   |
| 21. | dom   | A-587/S | ul. Mickiewicza 36   |   |
| 22. | dom   | A-587/S | ul. Mickiewicza 26   | (nowy nr 10)  |
| 23. | cmentarz wojenny z I wojny światowej  | A-325/S | ul. Moniuszki        |   |
| 24. | budynek schroniska młodzieżowego  | A-3699  | ul. Nadbrzeżna 11    |   |
| 25. | dom   | A-587/S | ul. Olsztyńska 8     | nie istnieje - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków              |
| 26. | dom   | A-587/S | Plac Grunwaldzki 29  | nie istnieje - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków              |
| 27. | dom   | A-587/S | Plac Grunwaldzki 15  | (nowy nr 6)   |
| 28. | dom   | A-587/S | Plac Grunwaldzki 16  | (nowy nr 7)   |
| 29. | dom   | A-687   | ul. Warszawska 4     | nie istnieje - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków              |
| 30. | cmentarz /d.ewangelicki/wraz z parkiem przyległym do cmentarza od strony pld./dawny cmentarz/ | A-516/S | ul. Warszawska       |   |
| 31. | dom   | A-62    | ul. Warszawska 30    | nie istnieje (nowy nr 18) - proponuje się podjęcie działań zmierzających do wykreślenia z rejestru zabytków |
| 32. | budynek mieszkalny  | A-61    | ul. Warszawska 17    |   |
| 33. | dom   | A-587/S | ul. Warszawska 38    | (nowy nr 20)  |
| 34. | dom   | A-587/S | ul. Warszawska 40    | (nowy nr 22)  |
| 35. | dom   | A-63    | ul. Warszawska 23    | wspólnota mazurska (nowy nr 17)   |

- b) obiekty znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- c) zabytkowe aleje,
- d) stanowiska archeologiczne.

Celem ochrony dóbr kultury jest utrwalenie tożsamości miasta i jego odrębności kulturowej oraz ochrona i rehabilitacja historycznie ukształtowanych zespołów zabytkowych lub pojedynczych obiektów. Dla ochrony tych wartości ustala się następujące działania i zasady:

- a) ochronę obszarów historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego w obrębie ustalonych stref ochrony konserwatorskiej,
- b) kompleksowe rozwiązywanie problemów i sposobów ochrony oraz odnowy zabytków,

- c) przywrócenie walorów architektoniczno-urbanistycznych zabudowy położonej w obrębie historycznego śródmieścia miasta,
- d) podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej,
- e) przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji rejestru i wykazu obiektów zabytkowych.

2) Dla ochrony wartości kulturowych miasta ustala się w szczególności:

- a) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układu urbanistycznego twierdzy Boyen wraz z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jej obrębie,
- b) częściową ochronę konserwatorską układu urbanistycznego terenów Śródmieścia oraz rewitalizację terenów zabudowy XIX i XX-wiecznej, położonej w jego obrębie,
- c) pełną ochronę konserwatorską obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz postulowanych do wpisania do rejestru,
- d) konieczność uwzględnienia zaleceń konserwatorskich w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków,
- e) konieczność uwzględnienia zaleceń konserwatorskich w stosunku do obiektów zewidencjonowanych w ramach archeologicznego zdjęcia Polski.

3) W celu zachowania substancji zabytkowej i środowiska kulturowego wyznacza się w studium następujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz określone zasady kształtowania zabudowy w tych strefach:

- a) „**A**” - strefę pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar Twierdzy Boyen, wpisaną do rejestru zabytków: w obrębie tej strefy niedopuszczalne są jakichkolwiek przekształcenia mogące zubożyć zabytkowy charakter obiektu; z terenu twierdzy należy usunąć wszystkie budowle stanowiąca elementy dysharmonijne; wszystkie działania inwestycyjne mogą być tu wykonywane jedynie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Postuluje się podjęcie działań rewitalizacyjnych obejmujących obszar Twierdzy Boyen i tereny otaczające. Działania w tym zakresie powinny stawiać jako główny cel ożywienie tej części miasta jako miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców i turystów z bezwzględnym zachowaniem zabytkowego charakteru obiektu.
- b) „**B**” - strefę częściowej ochrony konserwatorskiej - obejmującą obszar historycznego założenia miasta, wpisaną do rejestru zabytków; w jej obrębie zachowało się wiele elementów historycznego rozplanowania, oraz liczne obiekty architektury i budownictwa posiadające wartości kulturowe. W obszarze tym należy stosować zasadę „dobrej kontynuacji”, to jest utrwalanie historycznego rozplanowania (układu dróg, podziałów parcelacyjnych, dyspozycji funkcjonalnych terenów); dążyć należy tu do zachowania pozostałych jeszcze historycznych budowli posiadających wartości kulturowe oraz dostosować nowo powstające budynki do istniejącej zabudowy historycznej pod względem gabarytów i kształtu architektonicznego; na obszarze tym nie należy wprowadzać żadnych przekształceń przestrzeni mogących zakłócić jej historyczny charakter; dla w/w obszaru pożądana jest aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowane tu projekty inwestycji należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- c) „**W**” - strefę ochrony archeologicznej; w obrębie tej strefy występują ślady różnorodnej działalności człowieka z przeszłości oraz nawarstwienia kulturowe znajdująca się pod współczesną powierzchnią gruntu; pochodzące z różnych okresów chronologicznych o różnej intensywności; sposób przeprowadzania i zakres badań należy tu każdorazowo uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) Ustala się zasadę objęcia ochroną obiektów i obszarów prawnie chronionych wpisanych do rejestru zabytków oraz posiadających wartości zabytkowe, a znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Obiekty objęte obiema formami ochrony wykazane są na planszy podstawowej studium. W przypadku obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, a działalność inwestycyjna w ich otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. W przypadku obiektów i obszarów posiadających wartości zabytkowe, a znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga uzyskania uzgodnienia z WKZ w Olsztynie.

5) Wszelkie inwestycje budowlane oraz działania mogące prowadzić do zmiany wyglądu budynków lub

obszarów wpisanych do rejestru zabytków historycznych lub mogące naruszać ich ekspozycję (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) wymagają uzyskania pozwolenia WKZ (zgodnie z przepisami o ochronie i opiece nad zabytkami).

6) Zakres ochrony konserwatorskiej zabytków architektury, zabytków archeologicznych, zabytków parkowych i cmentarnych, zabytków techniki oraz krajobrazu kulturowego powinien być realizowany przez:

- a) w odniesieniu do zabytków architektury, zabytków techniki przez zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
- b) w odniesieniu do zabytków architektury, zabytków techniki ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji), a w konkretnych przypadkach także wystrój wnętrz;
- c) w odniesieniu do zabytków archeologicznych przez ochronę nawarstwień kulturowych miasta Giżycka - wszelkie prace ziemne podejmowane na ich terenie należy poprzedzić badaniami archeologicznymi lub prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na które należy uzyskać pozwolenie WKZ (na warunkach ustalonych przez WKZ w odniesieniu do konkretnego zamiaru inwestycyjnego);
- d) w odniesieniu do zabytkowych parków i cmentarzy poprzez ochronę drzewostanu, elementów małej architektury, nagrobków, ogrodzeń, kompozycji przestrzennej.

7) Zasady lokalizacji nowej zabudowy wynikające z ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, ochrony ekspozycji sylwetki miasta oraz zachowania krajobrazu kulturowego:

- a) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z zachowaniem historycznych linii zabudowy (strefa B ochrony konserwatorskiej) lub na podstawie wyprzedzających badań archeologicznych (strefa A ochrony konserwatorskiej) oraz sposobu zabudowy miasta i poszczególnych posesji;
- b) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, bryły (w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych) oraz pokrycia dachów, formy architektonicznej, materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno);
- c) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych.

## **5. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji**

1) Istniejący system obsługi ruchu drogowego w Giżycku będzie utrzymywany przy przeprowadzeniu bieżących zabiegów modernizacyjnych i dostosowywania do nowych potrzeb. Układ sieci komunikacyjnej tworzą:

- a) droga krajowa nr 59 przechodząca w granicach miasta ulicami Moniuszki i Obwodową, powinna spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej G (główna) - postuluje się zaliczenie drogi krajowej nr 59 do nadrzędnego układu komunikacyjnego w układzie regionalnym (wojewódzkim), stanowiącego alternatywę dla przebiegu drogi krajowej nr 16 na odcinku Mrągowo – Orzysz (ew. Etk) z możliwością podniesienia parametrów do klasy technicznej GP (główna przyspieszona) lub wyższej,
- b) droga krajowa nr 63 przechodząca w granicach miasta ulicami Obwodową i Białostocką, przenosząca ruch tranzytowy od granicy państwa w kierunku południowym zaliczana jest do nadrzędnego układu komunikacyjnego w układzie regionalnym (wojewódzkim) i powinna spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej GP (główna przyspieszona) lub wyższej,
- c) droga wojewódzka nr 592 przechodząca w granicach miasta ulicą Chopina, zaliczona do podstawowego układu komunikacyjnego powinna spełniać parametry odpowiadające klasie technicznej G,

- d) ulice zbiorcze obsługujące ruch kołowy wewnątrz miasta (są to ulice: Białostocka, Suwalska, 1-go Maja, Konarskiego, Nowowiejska, Świderska, Moniuszki, Warszawska i Olsztyńska),
- e) ulice lokalne stanowiące uzupełniający układ.

Zakłada się realizację ulicy Obwodowej w parametrach technicznych klasy G lub GP. Dla ulic głównych i zbiorczych, zakłada się przeprowadzenie pełnej modernizacji podstawowego układu ulic miejskich do uzyskania pełnych parametrów ulic głównych (G) i zbiorczych (Z) tak, aby odpowiadały obowiązującym normatywom, a także budowę nowych ulic układu wewnętrznego obsługujących istniejące i projektowane zespoły mieszkaniowe.

Dla potrzeb rozbudowy dróg krajowych nr 59 i 63 należy zabezpieczyć pas terenu zgodnie z opracowanym projektem rozbudowy na odcinku Kanał Niegociński – wieś Bystry. Obsługę komunikacyjną terenu należy projektować poprzez układ ulic miejskich, bez bezpośredniego włączenia do drogi krajowej – odstęp między skrzyżowaniami (węzłami) zgodny z przepisami odrębnymi w sprawie dróg publicznych.

2) Zasadniczym elementem rozbudowy istniejącego układu sieci drogowej miasta będzie budowa estakady nad szlakiem kolejowym w celu uzyskania płynnego połączenia ulicy Obwodowej z drogą krajową biegnącą do Białegostoku. Drugim ważnym elementem rozbudowy układu komunikacyjnego miasta będzie wybudowanie przeprawy mostowej nad kanałem Łuczańskim w celu powiązania terenów „Centrum” z Twierdzą Boyen. Most ten powinien obsługiwać również ruch pieszy i rowerowy. Kolejnym elementem modernizacji układu komunikacji winna być przebudowa mostu drogowego nad kanałem Niegocińskim w celu udrożnienia szlaku wodnego łączącego jeziora Niegocin i Tajty.

3) Ruch rowerowy, powinien odbywać się po specjalnie wydzielonych ścieżkach rowerowych. Przebieg głównych magistrali rowerowych przebiegać winien po ulicach:

- a) Chopina, Moniuszki, Olsztyńskiej, Warszawskiej, Suwalskiej,
- b) Lotniczej, Olsztyńskiej, Konarskiego, Nowowiejskiej, Świderskiej.

Ruch pieszy podobnie jak rowerowy powinien rozchodzić się promieniście od „Centrum” w kierunku:

- a) Twierdzy Boyen - ulicami Olsztyńską, Moniuszki, Turystyczną,
- b) Wilkas - ulicą Olsztyńską i Lotniczą,
- c) Lasu Miejskiego – ulicą Kętrzyńskiego, Pionierską, Daszyńskiego,
- d) Osiedla Wilanów ulicą Konarskiego, Nowowiejską, Wiejską,

4) Drogi wodne użytkowane głównie w sezonie letnim tworzą:

- a) szlak główny Wielkich Jezior Mazurskich z wykorzystaniem Kanału Giżyckiego (Łuczańskiego),
- b) szlak boczny Niegocin- Kisajno z kanałami Niegocińskim oraz Piękna Góra.

Nasilający się ruch turystyczny na Kanale Giżyckim (Łuczańskim), oraz utrudnienia w rejonie mostu obrotowego stwarzają kolizje zagrażające bezpieczeństwu żeglugi na szlaku. W celu usprawnienia żeglugi w studium zakłada się udrożnienie szlaku bocznego Niegocin - Kisajno dla stworzenia trasy alternatywnej dla jednostek przepływających przez Giżycko tranzytem. W celu zrealizowania tego zamierzenia należy przebudować most na trasie Giżycko- Mrągowo, którego wysokość w świetle wynosi 3,0 m.

5) W studium zakłada się utrzymanie istniejących układów szlaków kolejowych oraz elektryfikację linii Korsze – Giżycko - Białystok.

## **6. Kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej**

1) Zakłada się w studium utrzymanie i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Zapewnia on zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców w wieloletniej perspektywie przy założeniu rozbudowy



i modernizacji istniejącego systemu ujęć miejskich, położonych w południowo - wschodniej części miasta. Zakłada się przy tym budowę magistrali wodociągowej wzdłuż drogi Obwodowej w kierunku Wilkas z podłączeniem istniejącego ujęcia w Wilkasach do sieci wodociągowej Giżycka. Zasilanie miasta w wodę z południowo - zachodniej części będzie zasadne jedynie przy występowaniu niedoborów wody z istniejących ujęć. Docelowo zakładać należy także budowę nowego ujęcia wody „Sulimy”.

2) Miasto dysponuje wystarczającą rezerwą pojemności własnej oczyszczalni. Dla poprawy działania i rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji miejskiej niezbędna jest sukcesywna rozbudowa i modernizacja. Miejski system kanalizacyjny winien docelowo objąć wszystkie obszary zurbanizowane i stworzyć dogodne warunki inwestowania na terenach wskazywanych pod zabudowę. Studium zakłada w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki ściekowej modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków oraz włączenie do układu miejskiego kanalizacji sanitarnej ścieków z części Gminy Giżycko i części Gminy Krukłanki oraz odprowadzenie tych ścieków w Bystrym k/Giżycka. Sieć odprowadzająca wodę deszczową, wymaga modernizacji, powinna być ona rozbudowana i zaopatrzona w system podczyszczania ścieków zrzucanych do Jeziora Niegocin.

3) System ciepłowniczy miasta, wykorzystuje między innymi kotłownię PEC sp, z o.o. w Giżycku, stanowiącą podstawę zaopatrzenia głównych odbiorców miejskich w energię ciepłą. System ten został znacznie rozbudowany i zmodernizowany w ostatnich latach. Zakłada się dalszy rozwój systemu oraz innych alternatywnych niskoemisyjnych systemów zbiorczych bądź indywidualnych.

4) Układ zaopatrzenia miasta w gaz jest wystarczający z punktu widzenia podstaw jego funkcjonowania przy rozbudowie we wszystkich postulowanych kierunkach. W celu uzyskania niezawodności sieci gazowej należy ułożyć gazociąg średniego ciśnienia od skrzyżowania ulicy Jagiełły z Szosą Obwodową do projektowanej stacji redukcyjnej R-4 oraz gazociąg niskiego ciśnienia wzdłuż Szosy Obwodowej od stacji R3, do R4. System ten stanie się układem „pierścieniowym”.

5) Zakłada się utrzymanie zasilania miasta w energię elektryczną z istniejącej, rozdzielni zlokalizowanej w północnej części miasta. Obszary wskazane pod nową zabudowę mieszkalną, usługową i produkcyjną będą wymagały budowy nowych linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych. Rezerwuje się teren pod linię 110 kV prowadzącą z Giżycka do Węgorzewa.

## **7. Obszary i zadania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- 1) wzmocnienie potencjału usługowego miasta Giżycko na poziomie lokalnym w zakresie: edukacji, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji i sportu oraz obsługi biznesu,
- 2) objęcie działaniami rewaloryzacyjnymi obiektów, zespołów i układów zabytkowych najważniejszych dla zachowania tożsamości kulturowej regionu,
- 3) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu mieszkańców w podstawowe media,
- 4) przebudowa dróg układu uzupełniającego do wymaganych klas technicznych,
- 5) budowa lokalnych tras rowerowych,
- 6) budowa i urządzenie Ekomariny i obiektów towarzyszących, w tym pasażu pieszo rowerowego wzdłuż brzegów jeziora Niegocin.

**8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych:**

- 1) przebudowa drogi krajowej nr 63 granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Pisz – Łomża na odcinku przechodzącym przez miasto Giżycko do parametrów technicznych nie niższych niż klasa G,
- 2) przebudowa drogi krajowej nr 59 Giżycko – Mrągowo - Rozogi na odcinku przechodzącym przez miasto Giżycko do parametrów technicznych nie niższych niż klasa G,
- 3) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 592 Korsze - Giżycko do parametrów technicznych klasy G,
- 4) przebudowa linii kolejowej I – rzędnej Białystok – Korsze wraz z elektryfikacją odcinka Elk – Korsze,
- 5) uzupełnienie międzynarodowej trasy rowerowej Tysiąca jezior Północnych wariantem: Węgorzewo – Giżycko – Gołdap,
- 6) uzupełnienie międzynarodowej trasy rowerowej trasami międzyregionalnymi i regionalnymi wyznaczonymi przez samorządy,
- 7) budowa ponadlokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

- 1) W granicach miasta Giżycko nie występują obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, nie występują również obszary wymagające przeprowadzenia procedury scaleń i podziału nieruchomości.
- 2) Obszary z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:
  - a) w strefie I śródmiejskiej może powstać jeden obiekt o charakterze galerii: w rejonie skrzyżowania ulic 1-go Maja i 3-go Maja (na przeciwko hotelu Wodnik) – obiekt powinien być dominantą wśród otaczającej zabudowy śródmiejskiej oraz w sposób optymalny rozwiązywać problem dojazdu i miejsc parkingowych (np. parkingi podziemne),
  - b) w strefie IV w sąsiedztwie ulicy Obwodowej w rejonie zawartym pomiędzy ulicą Wilanowską i Nowowiejską oraz w sąsiedztwie cmentarza na terenie położonym przy ul. Królowej Jadwigi,
  - c) w strefie V przemysłowej w sąsiedztwie ulicy Obwodowej, w kwartale zawartym pomiędzy ulicą Władysława Jagiełły i Suwalską oraz pomiędzy ulicą Białostocką a torami kolejowymi.
- 3) Obszary przestrzeni publicznej które należy rozumieć jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Studium wskazuje jako obszary przestrzeni publicznej:
  - a) Twierdzę Boyen wraz z terenami wokół fortyfikacji i Jeziora Popówka Mała według granic pokazanych na rysunku studium;
  - b) stadion miejski przy ulicy Moniuszki;
  - c) teren rekreacyjny (plaża, port) położony wzdłuż linii brzegowej Jeziora Niegocin, na wschód od Kanalu Giżyckiego (Łuczańskiego), ograniczony od północy linią kolejową,
  - d) tereny śródmieścia obejmujące ulicę Olsztyńską od mostu na kanale Giżyckim (Łuczańskim) do Placu Grunwaldzkiego, Plac Grunwaldzki usytuowany u zbiegu ulic: Olsztyńskiej, Unii Europejskiej, Wyzwolenia, Warszawskiej oraz 1-go Maja; ulica 1-go Maja od skrzyżowania z ulicą I Dywizji Kościuszki przy Urzędzie Miasta w kierunku jeziora Niegocin i dalej ulica Unii Europejskiej do mostu nad torami kolejowymi,

- e) Park im. Rogera Goemaere'a położony na południe od ul. Moniuszki, ograniczony od wschodu ul. Św Brunona oraz od południa ul. Lotnczą,
- f) park położony pomiędzy ulicami: Bohaterów Westerplatte, Sienkiewicza, Gdańską, i Placem Dworcowym,
- g) teren pocmentarny wraz z parkiem pomiędzy ulicami: Smętka, I Dywizji Kościuszki, Wodociągową, Warszawską i placem Targowym;
- h) cmentarz komunalny ograniczony od zachodu ul. 1 Maja, od północy ul. Obwodową, od południa zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Królowej Jadwigi,
- i) kanał Giżycki (Łuczański) na całej jego długości wraz z terenem wzdłuż kanału.

## **10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Zakłada się, że dla właściwego przygotowania procesów inwestycyjnych w głównych miejscach ich koncentracji na terenie miasta powinny zostać sporządzone plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

- 1) położonych na południowy-zachód od kanału Giżyckiego (Łuczańskiego), w tym dla Twierdzy Boyen wraz z terenami zieleni i lasów przeznaczonymi pod usługi rekreacji, znajdujące się w południowo-zachodniej części miasta,
- 2) tereny położone wzdłuż brzegów jeziora Niegocin,
- 3) cmentarza komunalnego oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej ograniczone od północnego-wschodu ulicą Obwodową, od południa ulicami Władysława Jagiełły, Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, a od wschodu ulicą 1 Maja,
- 4) położonych pomiędzy ulicami Bohaterów Westerplatte, Kolejową, Dąbrowskiego, oraz Warszawską,
- 5) zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej zlokalizowanej pomiędzy ulicami Kolejową, 1 Maja, Mickiewicza, 3 Maja, Sikorskiego, Moniuszki, Nadbrzeżną.

Powyższe zestawienie nie obejmuje innych terenów, dla których opracowane będą plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeb.

## **11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Obszary położone poniżej rzędnej 116,50 npm Kr narażone są na stałe zalewanie w okresie wiosennym. Posadowienie budynków i budowli na tych terenach powinno być każdorazowo uzgadniane z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarząd Zlewni w Giżycku.

## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie miasta Giżycko nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie miasta Giżycko nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

## **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie miasta Giżycko studium wskazuje obszary wymagające rewitalizacji:

- 1) obszar tzw. Wyspy Giżyckiej z Twierdzą Boyen włącznie,
- 2) obszary nadbrzeżne jeziora Niegocin obejmujące między innymi istniejący port oraz Ekomarinę,
- 3) obszar śródmieścia obejmujący kwartał ograniczony ulicami: Kolejową, Dąbrowskiego, Warszawską, Olsztyńską i Nadbrzeżną,
- 4) tereny pasażu miejskiego wzdłuż Kanału Giżyckiego (Łuczańskiego) oraz sąsiadujące tereny po jego zachodniej stronie ograniczone ulicą Obwodową i brzegiem Jeziora Niegocin,
- 5) istniejące osiedla zabudowy wielorodzinnej.

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie miasta Giżycko występują następujące obszary zamknięte, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny linii kolejowej biegnącej wzdłuż brzegów jeziora Niegocin,
- 2) tereny wojskowe położone w zachodniej części miasta pomiędzy ulicami Moniuszki, Wojska Polskiego oraz tereny położone w północnej części miasta pomiędzy ulicami Nowowiejską i 1-go Maja.

#### **16. Wnioski do strategii i planu przestrzennego województwa**

Wśród zasadniczych elementów przyszłej struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, które powinny być traktowane jako składowe strategii rozwojowej całego regionu warmińsko - mazurskiego, wymienić należy:

- 1) doprowadzenie do poprawy czystości wód w jeziorach Niegocin i Kisajno,
- 2) budowę „Centrum Giżycka” jako centrum usług ponadlokalnych,
- 3) rewitalizację i rewaloryzację Twierdzy Boyen z jednoczesnym wykorzystaniem jej na cele rekreacyjno – wypoczynkowe i edukacyjne,
- 4) modernizację dróg krajowych i wojewódzkich doprowadzających ruch kołowy do miasta
- 5) elektryfikację linii kolejowej Korsze – Giżycko – Białystok.