

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717; z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492; z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087; z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635; z 2008r. Nr 123 poz.803, Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413; z 2010r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz.871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806; z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568; z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759; z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457; z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218; z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458; z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241; z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 40 poz.230, Nr 106 poz.675) Rada Miejska w Giżycku po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr XXIII/47/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 4 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku.

§ 3. Uchwalony plan składa się z:

1. tekstu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2. rysunku w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku”;

3. rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - US – tereny usług rekreacji i sportu,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - KD – tereny dróg publicznych (ulic),
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpx – tereny ciągów pieszych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
 - Kpr – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
 - KP – tereny parkingów publicznych,
 - Kpx/ZP – tereny ciągów pieszych z zielenią towarzyszącą,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,

- TI – tereny infrastruktury technicznej,
- WS – tereny wód powierzchniowych,
- 3) rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi (ulicami);
- 4) zasady wyposażenia terenów w systemy infrastruktury technicznej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki zabudowy;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **„budynek adaptowany”** – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, budynki adaptowane mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) **„linii zabudowy nieprzekraczalnej”** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przed którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m - ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, w stosunku do obiektów adaptowanych możliwa jest przebudowa i nadbudowa niezależnie od przebiegu wyznaczonej na rysunku planu linii, rozbudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) **„linii zabudowy obowiązującej”** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z płaszczyzn elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 4) **„nośniku reklamowym”** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem niebędący szyldem, elementem systemu informacji miejskiej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 5) **„osi widokowej”** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania celu osi widokowej;
- 6) **„przestrzeni wspólnej w strukturze kwartału urbanistycznego”** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar wewnątrz kwartału urbanistycznego (prywatny i publiczny) w stosunku, do którego obowiązuje zakaz grodzenia i ograniczania dostępności terenu, a w którym dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej tylko i wyłącznie z przeznaczeniem uzupełniającym chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 7) **„obszarze przestrzeni publicznej”** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar eksponowanej przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, dla której wymagany jest szczególnie staranny wystrój architektoniczny, uzyskany np. w wyniku przeprowadzonego konkursu;
- 8) **„elewacji wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego”** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu elewację budynku eksponowaną w układzie przestrzennym miasta, dla której wymagany jest szczególnie staranny wystrój architektoniczny, uzyskany np. w wyniku przeprowadzonego konkursu;
- 9) **„przeznaczeniu podstawowym”** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa lub powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **„przeznaczeniu uzupełniającym”** – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym;
- 11) **„terenie elementarnym”** – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 12) **„tymczasowym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu”** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 13) **„usługach nieuciążliwych”** – należy przez to rozumieć działalność usługową (w tym handel) niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 14) **„wskaźniku zabudowy”** – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce budowlanej do powierzchni działki.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic obszaru opracowania planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską;
- 6) granic przestrzeni wspólnej w strukturze kwartału urbanistycznego;
- 7) granic przestrzeni publicznej wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego;
- 8) oznaczeń elewacji wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulowane:

- 1) oznaczenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) linie wewnętrznego podziału, obrazujące zasadę podziału na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych ustalonych w § 8 niniejszych ustaleń;
- 2) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
- 3) ustala się na całym terenie planu zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) ustala się nakaz zagospodarowania przestrzeni wspólnej w strukturze kwartału urbanistycznego w sposób umożliwiający swobodny dostęp wszystkich użytkowników tej przestrzeni;
- 5) ustala się ochronę wyznaczonych na rysunku planu osi widokowych poprzez:
 - a) zakaz lokalizowania dominant przestrzennych oraz wolno stojących nośników reklamowych w osi wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) możliwość nasadzeń alejowych podkreślających osiowy charakter założenia urbanistycznego.
- 6) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - b) możliwość lokalizacji wolno stojących tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 6 m²,
 - c) możliwość lokalizacji szyldów reklamowych na budynkach o powierzchni nie większej niż 2 m² dla zabudowy mieszkaniowej i 1/4 wysokości elewacji dla zabudowy usługowej;
 - d) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na szczytach budynków o powierzchni wynikającej z parametrów danego budynku;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 2) wprowadza się obowiązek ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu, w przypadku konieczności usunięcia, należy za zgodą i w miejscu wskazanym przez Burmistrza Giżycka wprowadzić nowe nasadzenia;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów o ochronie środowiska, zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) na całym obszarze planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

1) cały teren planu położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1480/S jako „Układ urbanistyczny stanowiący część miasta Giżycko”,

2) w granicach planu występują następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:

- a) budynki mieszkalno – usługowe położone przy ul. Olsztyńskiej oznaczone numerami 13, 15, 19 i 21,
- b) budynki mieszkalne położone przy ul. Nadbrzeżnej 1 i 3, 5,
- c) budynek mieszkalny położony przy ul. Sikorskiego 4 i 6,
- d) budynek usługowy położony przy ul. 3 Maja 9,
- e) budynek mieszkalny położony przy ul. Owsianej 6;

3) w granicach planu występuje stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 35-AZP 18-73/57 – osada;

4) w odniesieniu do obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:

- a) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, badania archeologiczne oraz roboty budowlane i prace ziemne, prowadzone w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w tym umieszczanie nośników reklamowych i innych tablic, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,
- b) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z zachowaniem historycznych linii zabudowy lub na podstawie wyprzedzających badań archeologicznych oraz sposobu zabudowy miasta i poszczególnych posesji,
- c) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada nawiązania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, bryły oraz formy architektonicznej, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem U.01, dla którego plan ustala sposób zabudowy w zdecydowanie nowoczesnej stylistyce,
- d) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych objętych ochroną;
- e) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku;

5) w odniesieniu do obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, a nieobjętych wpisem do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:

- a) wszelkie prace konserwatorskie i roboty budowlane oraz umieszczanie nośników reklamowych i innych tablic wymagają uzyskania uzgodnienia lub pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,
- b) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej, jako jednego z elementów wystroju elewacji),
- c) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej,
- d) remonty budynków historycznych należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować walory zabytkowe elewacji tj. kompozycję elewacji, detal architektoniczny podlegający ekspozycji oraz sposób wykończenia elewacji, w tym w szczególności z zastosowaniem materiałów tradycyjnych takich jak: drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna.

6) w odniesieniu do zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady:

- a) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji AZP prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,
- b) inwestycje budowlane w obrębie nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków powinny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi,
- c) inwestycje liniowe w obrębie nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków powinny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu wyznaczono następujące obszary przestrzeni publicznej:

- a) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami Kpx/ZP z fragmentami terenów sąsiednich zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- b) teren ciągu pieszo – rowerowego oznaczony symbolem Kpr.01 i teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.01;

2) lokalizacja nośników reklamowych w obszarach przestrzeni publicznej powinna odbywać się na zasadach określonych §7 ust. 1 pkt. 6 niniejszych ustaleń po uzgodnieniu z Burmistrzem Giżycka;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji w obszarach przestrzeni publicznej nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym;

4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (ulic) lub terenach wskazanych jako tereny przestrzeni publicznej;

- 2) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic), w tym również na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą, bez konieczności zmiany niniejszego planu chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej, zlokalizowanej niezgodnie z ustaleniami planu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania (śmierci technicznej);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową;
 - b) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej podłączonej do miejskiej sieci wodociągowej, na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną;
 - b) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych poprzez istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków, na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- a) wody opadowe z terenów zabudowy należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
 - b) wody opadowe z terenów utwardzonych dróg (ulic), parkingów i placów manewrowych należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej w granicach własnych działki;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych przez dysponenta sieci,
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić w miarę możliwości, jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg (ulic),
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) doprowadzenie gazu ziemnego do istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej sieci gazowej, na warunkach i zasadach dysponenta sieci, z uwzględnieniem połączeń systemowych z sieciami gazowymi w sąsiednich ulicach;
 - b) projektowane sieci gazowe należy lokalizować w pasie chodnika lub zieleni – nie dopuszcza się lokalizacji sieci gazowej w pasie jezdni za wyjątkiem fragmentów realizowanych pod kątem prostym do osi drogi (ulicy), na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - c) infrastrukturę gazową należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - d) przy przebudowie ulic polegającej między innymi na zmianie geometrii lub zmianie granic jezdni należy przewidzieć konieczność przebudowy istniejącej infrastruktury gazowniczej poza obręb projektowanej jezdni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
 - b) dopuszcza się budowę zbiorczej sieci ciepłowniczej;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub terenach zieleni – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, na warunkach i zasadach ustalonych przez dysponenta sieci;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarki odpadami, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów
 - b) wprowadza się zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.

6. Rozwiązania komunikacyjne:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowią ulice: Olsztyńska, 3-go Maja, Sikorskiego i 1-go Maja;
- 2) zakłada się przebudowę skrzyżowania ulic: Olsztyńskiej i 1-go Maja (zgodnie z koncepcją budowy ronda);
- 3) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez drogi wewnętrzne podłączone do dróg publicznych (ulic) lub bezpośrednio przez istniejące zjazdy indywidualne z dróg publicznych (ulic);
- 4) należy dążyć do zachowania lub odtworzenia istniejących pasów zieleni przydrożnej (alejowej);
- 5) budowa lub przebudowa istniejących dróg powinna uwzględniać możliwość realizowania ciągów pieszych oraz zatok postojowych.

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji – nie przewiduje się zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
MW.01 MW.03	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki garażowe, infrastruktura techniczna, tereny rekreacji i sportu. 1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na urządzenie wewnętrznej komunikacji; 2) istniejące budynki adaptowane; 3) obowiązująca wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych; 4) ustala się obowiązek stosowania dachów płaskich; 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,40; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%; 7) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, wynikający z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
MW.02	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, infrastruktura techniczna, zieleni. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) istniejący budynek mieszkalny adaptowany; 2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) obowiązująca wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe; 4) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

	7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,60; 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 9) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, wynikający z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
MW.04	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki garażowe, parkingi, infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, zieleń. Teren wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz przekształceń. Jako cel przekształceń wskazuje się wykształcenie pierzei wzdłuż ulicy Owsianej poprzez usytuowanie zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy zespołu budynków mieszkalnych w formie zabudowy kamienicznej. Rehabilitacja istniejącej zabudowy dotyczy zespołu budynków garażowych, które docelowo powinny uzyskać inną lokalizację w obecnej formie lub inną formę w obecnej lokalizacji (np. garaże wbudowane podziemne). Od strony ulicy Owsianej dopuszcza się zlokalizowanie miejsc parkingowych w formie zatok postojowych. 1) zasady i warunki podziału: w celu wytworzenia pierzei wzdłuż ulicy Owsianej należy wydzielić 4 działki o szerokości frontu 11 m i głębokości ok. 15 m, pozostawiając z dwóch stron zespołu zabudowy przestrzeń wspólną jako dojazd do zaplecza – docelowe zasady podziału zostały pokazane na rysunku planu; do czasu realizacji docelowego podziału adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 2) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy ustala się obowiązkową wysokość 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, dla pozostałych budynków adaptuje się istniejącą wysokość zabudowy; 3) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych lokalizowanych wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy ustala się obowiązek kształtowania dachów jako dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych zawartych w przedziale 35÷45 stopni, dla istniejących budynków adaptuje się istniejącą geometrię dachów; 4) pokrycie dachów: dla nowych budynków obowiązują dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) nowe budynki należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w celu wykształcenia wschodniej pierzei ulicy Owsianej – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków cofniętych w stosunku do ulicy Owsianej o więcej niż 12 m; 6) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej; 9) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 10) tymczasowy sposób użytkowania: do czasu realizacji docelowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się aktualny sposób użytkowania, tzn. istniejący zespół garaży i zabudowy wielorodzinnej (komunalnej).
MW.05	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki garażowe, infrastruktura techniczna, tereny rekreacji i sportu. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) obowiązująca wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych; 3) ustala się obowiązek stosowania dachów płaskich; 4) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,50; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 6) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor

	posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, wynikający z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
MW.06	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, komunikacja wewnętrzna. W celu zamknięcia kwartału urbanistycznego od strony wschodniej proponuje się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy. Zamiennie dopuszcza się również w tym miejscu zlokalizowanie parkingu wielopoziomowego. 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana; 2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 5 kondygnacji nadziemnych; 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość parkingu wielopoziomowego – 3 kondygnacje nadziemne; 6) dachy płaskie lub wielospadowe; 7) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,60; 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się przestrzeń wspólną w strukturze kwartału urbanistycznego, w której adaptuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową; 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, wynikający z przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
MU.01	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe). Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, komunikacja wewnętrzna. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielanie działek na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze; 4) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną 6) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale 35+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu; 7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się przestrzeń wspólną w strukturze kwartału urbanistycznego, w której obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;

	10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 11) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług.
MU.02	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe). Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, komunikacja wewnętrzna. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: dopuszcza się wydzielenie działek na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze; 4) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną 6) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30+45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni lub brązu; 7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług.
MU.03	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe). Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, komunikacja wewnętrzna. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze, dopuszcza się wysunięcie ponad dopuszczalną wysokość pomieszczenia widokowego o wysokości 1 kondygnacji; 4) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną; 6) obowiązuje zastosowanie dachów mansardowych, dla pomieszczenia widokowego dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu; 7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,80; 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 11) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD (ulica Owsiana) lub z drogi wewnętrznej oznaczonej

	symbolem KDW.
MU.04	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. Olsztyńskiej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe). Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, komunikacja wewnętrzna. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne; 4) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy z sąsiednią działką budowlaną; 6) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni lub brązu, dopuszcza się zastosowanie dachów mansardowych; 7) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 11) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
MU.05	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. Olsztyńskiej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe). Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne; 4) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 50 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni lub brązu; 6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,80; 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 9) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 10) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW; 11) obowiązuje zachowanie przejścia pieszego (bramowego) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
MU.06	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. Unii Europejskiej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe).

	Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, dopuszcza się podwyższenie zabudowy o 1 kondygnację pod warunkiem wykonania jednolitej nadbudowy dla wszystkich budynków znajdujących się w wyznaczonym terenie elementarnym; 4) obowiązująca linia zabudowy została wyznaczona na rysunku planu i dotyczy kondygnacji parteru, dopuszcza się wysunięcie (nadmieszenie) wyższych kondygnacji, jednak nie więcej niż 3 m przed pokazaną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy; 5) dachy wielospadowe o nachyleniu połąci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni lub brązu; 6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 9) zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 10) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
MU.07	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. Olsztyńskiej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi realizowane jako wbudowane w parterze budynku. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych; 4) linia zabudowy: na rysunku planu wyznaczono obowiązującą linią zabudowy, która dotyczy kondygnacji parteru, dla wyższych kondygnacji obowiązuje zachowanie obecnej płaszczyzny elewacji budynku; 9) ustala się obowiązek stosowania dachów płaskich; 5) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,80; 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 8) zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 9) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
MU.08	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. 3-go Maja. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi realizowane jako wbudowane. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 2) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze; 3) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

	4) geometrii dachów nie ustala się; 5) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,80; 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 8) zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 9) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
MU.09	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ciągu pierzei ul. 3-go Maja. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi realizowane jako wbudowane. 1) istniejąca zabudowa adaptowana; 2) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 3) obowiązująca wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze; 4) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu; 6) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,90; 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 9) zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 10) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
U.01	Tereny zabudowy usługowej. Przeznaczenie podstawowe: usługi i handel. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjne i biurowe, garaże i budynki obsługi, komunikacja wewnętrzna, parkingi. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (np. apartamenty) powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej. Postuluje się możliwość utworzenia zamkniętego z trzech stron kwartału urbanistycznego (wzdłuż linii zabudowy) o zdecydowanie nowoczesnej stylistyce śródmiejskiej. Budynki powinny być realizacją nowoczesnej wizji architektury nawiązującej do pozytywnych przykładów rozwiązań współczesnych. Jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zlokalizowanie parkingu publicznego, do którego dojazd będzie realizowany z ulicy 3-go Maja lub z drogi wewnętrznej. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²; 2) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy elewacji cofniętych o więcej niż 15 m w głąb działki; 3) wysokość zabudowy: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych; 4) geometria dachów – nie ustala się; 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,60; 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 8) w granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 35-AZP 18-73/57 – w

	stosunku do terenu i obiektu obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej wymagający szczególnego opracowania architektonicznego, jako fragment śródmiejskiego pasażu (typu pieszo-rowerowego); 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów podziemnych; 11) dojazd należy realizować od strony ul. 3-go Maja.
U.02	Tereny zabudowy usługowej. Przeznaczenie podstawowe: usługi i handel. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjne i biurowe, komunikacja wewnętrzna. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (np. apartamenty) powyżej drugiej kondygnacji. 1) zasady i warunki wewnętrznego podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych; 4) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni lub brązu; 5) maksymalny wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,60; 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; 8) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej wymagający szczególnego opracowania architektonicznego, jako fragment śródmiejskiego pasażu pieszego; 9) należy zachować istniejące przejście piesze w podcieniu; 10) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 11) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
US.01	Teren usług rekreacji i sportu. Teren należy zagospodarować jako plac zabaw dla dzieci i/lub boisko sportowe. Wskazane ogrodzenie terenu adekwatne do sposobu zagospodarowania. Teren w części należy urządzić celowo komponowaną zielenią. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KD.01	Teren drogi publicznej (ulica Olsztyńska) w ciągu drogi powiatowej. W granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 35-AZP 18-73/57 – w stosunku do terenu i obiektu obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) droga (ulica) w parametrach technicznych ulicy Z (zbiorczej); 2) ustala się przebudowę skrzyżowania ulicy Olsztyńskiej z ulicą 1-go Maja w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunku planu; 3) szerokość pasa drogowego – zgodna z obecnym podziałem geodezyjnym, przy czym dopuszcza się możliwość poszerzenia pasa drogowego w związku z przebudową skrzyżowania ul. Olsztyńskiej z ul. Sikorskiego; 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych, na warunkach i zasadach ustalonych przez zarządcę drogi.
KD.02	Teren dróg publicznych (odpowiednio: ulicy Nadbrzeżnej, ulicy Owsianej i ulicy 3-go Maja)

KD.03 KD.06	1) drogi (ulice) w parametrach technicznych ulicy D (dojazdowej); 2) minimalna szerokość jezdni 5,0 m; 3) szerokość pasa drogowego – zgodna z obecnym podziałem geodezyjnym; 4) zaleca się wprowadzenie wzdłuż ulicy Nadbrzeżnej i Owsianej nasadzeń alejowych.
KD.04 KD.05	Teren dróg publicznych (odpowiednio: ulicy Unii Europejskiej i ulicy Sikorskiego) 1) drogi (ulice) w parametrach technicznych ulicy L (lokalnej); 2) minimalna szerokość jezdni 5,0 m; 3) szerokość pasa drogowego – zgodna z obecnym podziałem geodezyjnym, przy czym dopuszcza się możliwość poszerzenia pasa drogowego w związku z przebudową skrzyżowania ul. Olsztyńskiej z ul. Sikorskiego; 4) zaleca się wprowadzenie wzdłuż ulicy Sikorskiego nasadzeń alejowych.
KDW.01 KDW.02 KDW.03	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu; 2) nawierzchnia nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym; 3) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.
KP.01	Teren parkingu publicznego. 1) parking należy urządzić jako ogólnodostępny; 2) nawierzchnia nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym; 3) ustala się obowiązek wyznaczenia nie mniej niż 4 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.
Kpx.01 Kpx.02	Tereny ciągów pieszych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu; 2) nawierzchnię należy urządzić jako utwardzoną; 3) ciągi piesze należy zachować jako ogólnodostępne.
Kpr.01	Teren ciągu pieszo – rowerowego. Teren przestrzeni publicznej o charakterze promenady biegnącej wzdłuż Kanału Giżyckiego. 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej wymagający szczególnego opracowania architektonicznego, jako fragment nadbrzeżnej promenady pieszo – rowerowej; 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i tablic informacyjnych zostały ustalone w §7 ust. 1 i podlegają uzgodnieniu z Burmistrzem Giżycka; 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem ciągu pieszo – rowerowego.
Kpx/ZP.01 Kpx/ZP.02	Teren ciągów pieszych i rowerowych z zielenią towarzyszącą.

Kpx/ZP.03	Tereny przestrzeni publicznej o charakterze pasażu śródmiejskiego. W granicach terenu Kpx/ZP.03 znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 35-AZP 18-73/57 – w stosunku do terenu i obiektu obowiązują zasady zawarte §7 ust. 3 niniejszych ustaleń. 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej wymagający szczególnego opracowania architektonicznego, jako fragment pasażu śródmiejskiego ze znacznym udziałem celowo komponowanej zieleni; 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i tablic informacyjnych zostały ustalone w §7 ust. 1 i podlegają uzgodnieniu z Burmistrzem Giżycka; 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, na warunkach i zasadach ustalonych przez Burmistrza Giżycka; 5) dopuszcza się wydzielanie części terenu na przebudowę skrzyżowania ulicy Olsztyńskiej i Sikorskiego; 6) na terenie Kpx/ZP.03 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych wzdłuż ulicy Olsztyńskiej.
ZP.01	Teren zieleni urządzonej. Tereny przestrzeni publicznej o charakterze zieleni przybrzeżnej.
ZP.02 ZP.03	Teren zieleni urządzonej. Tereny przestrzeni publicznej o charakterze skweru śródmiejskiego. 1) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu jest to teren przestrzeni publicznej wymagający szczególnego opracowania architektonicznego, jako fragment skweru śródmiejskiego ze znacznym udziałem celowo komponowanej zieleni; 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i tablic informacyjnych zostały ustalone w §7 ust. 1 i podlegają uzgodnieniu z Burmistrzem Giżycka; 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem skweru.
WS	Tereny wód powierzchniowych (Kanału Giżyckiego).
TI	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości:

przeznaczenie terenu	stawka procentowa
MW, MU, U, US	30%
ZP, WS, TI	nie stosuje się
KD, KDW, Kpx, Kpr, KP, Kpx/ZP	nie stosuje się

§ 10. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nadbrzeżną, Kolejową, al.1 Maj oraz istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2002r.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej