

Uchwała nr Rady Miejskiej w Giżycku z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ulicy Kolejowej w Giżycku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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) 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 2007r. Nr 127 poz.880; z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Giżycko, uchwaloną uchwałą nr IX/32/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011r. oraz z uchwałą nr XXIII/50/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 4 września 2008r. (w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Kolejowej w Giżycku**, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Giżycko;
- 2) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Giżycko.

§ 3. Celem regulacji prawnych, zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) planistyczne uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnych potrzeb rozwoju śródmieścia Giżycka w kierunku centrum usług sportowych i turystycznych, zlokalizowanego nad jeziorem Niegocin;
- 2) utrzymanie wartości historycznych i kulturowych;
- 3) wprowadzenie nowych elementów układu komunikacyjnego;
- 4) ustalenie szczegółowych zasad zabudowy terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne.

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta Giżycko, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem 1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską, uchwalonego uchwałą nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 1999 roku.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę w planie, o której jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Giżycku;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **granicy opracowania** – ściśle określona, zewnętrzna granica obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu;

- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;
- 6) **parceli budowlanej** - należy przez to rozumieć najmniejszy teren, który może być przedmiotem pozwolenia na budowę wg niniejszego planu
- 7) **symbolu terenów wyodrębnionych funkcjonalnie** - należy przez to rozumieć oznaczenie obszaru przeznaczenia, opisanego w uchwale i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków (suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzona po obrysie murów łącznie z balkonami, loggiami i tarasami, bez pustki schodów, windy oraz podcieni i ramp) do powierzchni działki, na której są one usytuowane;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, poza którymi zabrania się sytuowania lica zewnętrznych ścian budynków w poziomie parteru, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: okapy, podokienniki, zadaszenia wejść, urządzenia reklamowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze, wiaty przystankowe, rampy, gzymsy, schody zewnętrzne i pochylnie oraz słupy pod kondygnacje wyższe, pod warunkiem, iż powierzchnia ich maksymalnego przekroju nie przekroczy powierzchni $0,5m^2$ a największy jego wymiar $0,8m$;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które obowiązuje na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 12) **przeznaczeniu alternatywnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które w miejsce przeznaczenia podstawowego obowiązuje na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury. Nie może działać równolegle z przeznaczeniem podstawowym;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy i alternatywny, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub alternatywne. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zdominować przeznaczenia podstawowego lub alternatywnego. Pozwolenie na użytkowanie obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może wyprzedzić pozwolenia na użytkowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub alternatywnym. Suma powierzchni wykorzystanej na ten cel może stanowić nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynku w przypadku funkcji kubaturowej i nie więcej niż 49% powierzchni terenu w przypadku funkcji niekubaturowej;
- 14) **obiektach tymczasowych** – należy przez to rozumieć obiekty o przeznaczeniu inne niż podstawowe, uzupełniające i alternatywne, które mogą występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu lub przepisów szczegółowych. Nie może ono uniemożliwiać realizacji przeznaczenia określonego planem oraz naruszać interesy strony trzeciej, realizującej inwestycję zgodnie z ustaleniami tego planu;
- 15) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć takie usługi, których strefa uciążliwości nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora i nie wkracza na teren zabudowy mieszkaniowej, a przy zabudowie mieszkalno-usługowej strefa uciążliwości nie wkracza na lokale mieszkaniowe;
- 16) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć takie usługi turystyczne objęte regulacją obowiązującą w tej dziedzinie ustawy (usługi przewodnickie, wszelakie usługi hotelarskie, gastronomiczne oraz wszystkie inne związane z obsługą turystów i odwiedzających), których strefa uciążliwości nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora i nie wkracza na teren zabudowy mieszkaniowej, a przy zabudowie mieszkalno-usługowej strefa uciążliwości nie wkracza na lokale mieszkaniowe;
- 17) **usługach rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć takie usługi związane z organizacją i obsługą czynnego i biernego, fizycznego lub psychicznego odpoczynku i rozrywki, których strefa uciążliwości nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora i nie wkracza na teren zabudowy mieszkaniowej, a przy zabudowie mieszkalno-usługowej strefa uciążliwości nie wkracza na lokale mieszkaniowe;

- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 19) **zieleni parkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenów zielonych i nieutwardzonych pokrytych roślinnością naturalną i urządzonej o zamierzonej kompozycji;
- 20) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO PLANU

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz symbole terenów wyodrębnionych funkcjonalnie

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę:

MWU - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, z uzupełnieniem w nieuciążliwe usługi

UT - tereny przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych

b) tereny przeznaczone na zieleni:

ZP - tereny zieleni parkowej

c) tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę techniczną:

KD - tereny dróg dojazdowych - publiczne,

KDW - tereny dróg dojazdowych - wewnętrzne,

KP - tereny parkingów,

E - tereny stacji transformatorowych i urządzeń elektroenergetycznych,

2. Wszystkie drogi, określone na rysunku planu symbolami: **A8KDW, A9KD, A10KDW, A411KDW, B10KD, B11KDW, B12KDW, B13KDW, B14KDW** – powinny spełniać kryteria i parametry dróg publicznych.

§ 7. Na terenach, o których jest mowa w § 6 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, alternatywne i dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Kształtowanie przestrzeni odbywać się powinno w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i obiektów architektonicznych, z zastosowaniem nowoczesnych form oraz współczesnych materiałów i technologii budowlanych.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zapleczy budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Dla ich realizacji przyjęto następujące wymagania:

1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanych funkcji zabudowy;

2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszej uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy i stosowanych form architektonicznych.

2. Dla obszaru objętego planem nie wprowadza się dodatkowych ograniczeń wynikających z konieczności ochrony środowiska, poza ustaleniami odnoszącymi się do poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

3. Na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić wymagania obowiązujących ustawowych przepisów, dotyczących postępowania w sprawie oddziaływania inwestycji na środowisko.

4. Obszar objęty przedmiotowym planem wymaga ochrony przed hałasem. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826) omawiany teren zakwalifikowano jako tereny mieszkaniowo-usługowe oraz usługowe i określa się dla nich dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla zabudowy wielorodzinnej:

pora dnia - 60 dB

pora nocy - 50 dB

2) dla pozostałych funkcji terenu objętego planem:

pora dnia - 65 dB

pora nocy - 55 dB.

5. W odniesieniu do terenów istniejącej zieleni wprowadza się następujące zasady:

1) należy zachować i pielęgnować istniejący drzewostan;

2) w przypadku wycinki drzew innych niż owocowe, należy dokonać 5 (pięciu) nowych nasadzeń za 1 (jedno) drzewo wycięte.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Teren objętym planem, zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Giżycko, objętego ochroną konserwatorską na podstawie decyzji WKZ 534/410/d/83 z dnia 03.08.1983r, wpisującej zespół staromiejski do rejestru zabytków pod nr A - 410/S, w związku z tym ochronie podlegają, bez względu na stan zachowania, wszystkie elementy zagospodarowania tego terenu.

2. Przy realizacji inwestycji na terenie planu, należy objąć szczególną ochroną zabytki nieruchome, wpisane do rejestru oraz ujęte w ewidencji zabytków, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie na działkach przyległych z zewnątrz do granic opracowania, to jest:

a) budynek przy ul. Dąbrowskiego 6,

b) budynek przy ul. Dąbrowskiego 8 wraz z zagospodarowaniem całej działki nr 1272, na której jest położony,

c) budynek przy ul. Kolejowej 22.

3. Ze względu na ochronę nawarstwień kulturowych związanych z historycznym osadnictwem na tym terenie, potencjalnie zawierających zabytki archeologiczne, prace ziemne na terenie objętym planem należy wykonywać pod nadzorem archeologicznym, na który należy bezwzględnie uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jeżeli w trakcie tych wykopów odkryty zostanie przedmiot, co do którego zaistnieje przesłanki, iż jest zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace mogące zaszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot a miejsce jego znalezienia wraz z otoczeniem zabezpieczyć wszelkimi dostępnymi środkami. O fakcie odkrycia należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to Urząd Miejski w Giżycku.

4. Parametry i wskaźniki nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, powinny uwzględniać kontynuację kształtowania lokalnych cech architektury miasta i regionu, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych elementów podlegających ochronie, takich jak:

a) linia zabudowy i skala zabudowy,

b) sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków,

c) forma i gabaryty architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych, rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego,

d) dopuszcza się możliwość wprowadzania rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu, przy zachowaniu wcześniej wymienionych elementów podlegających ochronie,

e) w przypadku rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, formę dachu oraz nachylenie połaci dachowych należy dostosować do budynku istniejącego,

5. Przed przystąpieniem do projektowania wszelkich zamierzeń mogących mieć wpływ na zabytkowy układ urbanistyczny należy uzyskać wytyczne konserwatorskie.

6. Przed przystąpieniem do realizacji wszelkich przedsięwzięć (również rozbiórek) na terenie objętym planem, należy uzyskać wszelkie niezbędne do ich prowadzenia decyzje, pozwolenia i uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, określone w obowiązującej ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi następujące tereny oznaczone na rysunku symbolami: **A6KP, A7KP, A9KD, B7KP, B10KD** – drogi i place ogólnodostępne;

§ 12. Ustala się następujące wymagania dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania,
 - b) stosowanie ujednoliconej formy przystanków komunikacji zbiorowej (wielkość obiektu dla każdej lokalizacji określa administrator sieci komunikacyjnej w zależności od przewidywanych potrzeb),
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie obiektów tymczasowych wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych i istniejących przystanków autobusowych (wyłącznie jeden kiosk prowadzący handel detaliczny o powierzchni całkowitej do 10m²), których forma zewnętrzna powinna być jednakowa dla wszystkich obiektów,
 - b) wykorzystywanie obiektów przystanków komunikacji zbiorowej jako nośników reklam z zastosowaniem ujednoliconego systemu dla wszystkich przystanków.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Obowiązującymi ustaleniami w zakresie komunikacji są:

- 1) przebieg linii rozgraniczających tereny ulic, dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacyjnych oraz uzbrojenia w media, określone i prowadzone w myśl ogólnych zasad określonych w ideogramie infrastruktury technicznej,
- 2) zasady powiązania układu komunikacyjnego, obsługującego z układem podstawowym przedstawione na rysunku planu i na rysunku ideogramu oraz dane programowe podane w poniższej tabeli:

SYMBOL	KATEGORIA	NAZWA ULICY	USTALENIA
A8KDW	droga wewnętrzna klasy „D” – DOJAZDOWA	bez nazwy	1) łączna powierzchnia terenu ok. 2326m ² 2) droga wewnętrzna – z możliwością przekształcenia w drogę publiczną o znaczeniu dojazdowym do lokali na terenach mieszkalno-usługowych, łącząca te tereny z drogą powiatową – ul. Kolejową, 3) szerokość w liniach rozgraniczających 22m, 4) dopuszcza się łączenie terenu A8KDW lub jego części z terenami sąsiednimi, tj. A1MWU, A2MWU, A3UT, A4UT, A10KDW, A11KDW, A6KP, A7KP i A5E, dla potrzeb innego rozwiązania dróg wewnętrznych i zewnętrznych dla potrzeb funkcji usług turystycznych i rekreacyjnych związanych z obsługą turystów na terenach łączonych, w ramach zagospodarowania tych terenów w oparciu o jeden projekt budowlany, 5) szerokość jezdni – min. 6,0m, 6) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych o

			głębokości 5,0m w układzie prostokątnym parkowania po obu stronach jezdni, 7) chodniki piesze, 8) ścieżki rowerowe, 9) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna.
A9KD, B10KD	droga publiczna klasy „D” – DOJAZDOWA w ciągu drogi gminnej	bez nazwy	1) łączna powierzchnia terenów ok. 6662m² (w tym: A9KD,- 2326m²; B10KD - 4336m²), 2) droga ogólnodostępna o znaczeniu wewnętrznym dla terenów mieszkalno-usługowe łącząca je z drogą powiatową – ul. Kolejową, 3) szerokość w liniach rozgraniczających 22m, 4) szerokość jezdni – min. 6,0m, 5) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych o głębokości 5,0m w układzie prostokątnym parkowania po obu stronach jezdni, 6) chodniki piesze, 7) ścieżki rowerowe, 8) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna.
A10KDW A11KDW	droga wewnętrzna klasy „D” – DOJAZDOWA	bez nazwy	1) łączna powierzchnia terenów ok. 1636m² (w tym: A10KDW-845m²; A11KDW-791m²), 2) droga wewnętrzna – z możliwością przekształcenia w drogę publiczną o znaczeniu dojazdowym do lokali na terenach mieszkalno-usługowych, 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15m, 4) dopuszcza się łączenie terenu A10KDW lub jego części z terenami sąsiednim tj. A1MWU i A3UT, w celu innego rozwiązania drogi wewnętrznej dla potrzeb usług turystycznych i rekreacyjnych związanych z obsługą turystów, w ramach zagospodarowania tych terenów w oparciu o jeden projekt budowlany, 5) dopuszcza się łączenie terenu A11KDW lub jego części z terenami sąsiednimi tj. A2MWU i A4UT, w celu innego rozwiązania drogi wewnętrznej dla potrzeb usług turystycznych i rekreacyjnych związanych z obsługą turystów, w ramach zagospodarowania tych terenów w oparciu o jeden projekt budowlany 6) szerokość jezdni – min. 6,0m, 7) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych o głębokości 5,0m w układzie prostokątnym parkowania po jednej stronie jezdni, 8) chodniki o szerokości 2,0m, 9) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna.
B11KDW B12KDW B13KDW	droga wewnętrzna klasy „D” – DOJAZDOWA	bez nazwy	1) łączna powierzchnia terenów ok. 2394m² (w tym: B11KDW-644m², B12KDW-572m², B13KDW-1178m²), 2) droga wewnętrzna z zachowaniem dostępu do sieci miejskich biegnących przez ten teren, 3) droga wewnętrzna z możliwością przekształcenia w drogę publiczną o znaczeniu dojazdowym do lokali na terenach mieszkalno-usługowych, 4) szerokość w liniach rozgraniczających 15m, 5) szerokość jezdni – min. 6,0m, 6) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych o głębokości 5,0m w układzie prostokątnym parkowania po jednej stronie jezdni, 7) chodniki o szerokości 2,0m, 8) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna.
B14KDW	droga wewnętrzna klasy „D” – DOJAZDOWA	bez nazwy	1) łączna powierzchnia terenów ok. 401m² 2) droga wewnętrzna – z możliwością przekształcenia w drogę publiczną o znaczeniu dojazdowym do lokali na terenach mieszkalno-usługowych, 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, 4) szerokość jezdni – min. 6,0m, bez możliwości jakiegokolwiek parkowania, 5) chodniki o szerokości 2,0m, 6) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna.

A6KP A7KP	parking samochodów osobowych		1) łączna powierzchnia terenów ok. 2046m² (w tym: A6KP-907m², A7KP-1139m²), 2) parking samochodów osobowych z dostępnością dla sporadycznego parkowania samochodów ciężarowych i autokarów dla potrzeb sąsiednich terenów mieszkalno-usługowych, 3) drogi manewrowe jezdni - min. 5,0m, 4) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w tym i dla niepełnosprawnych pasażerów głębokości min 5,0m. 5) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna, 6) teren A6KP może być łączony z terenem A3UT a teren A7KP z terenem A4UT dla potrzeb usług turystycznych i rekreacyjnych, w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenów połączonych, pod warunkiem zachowania dostępu do sieci miejskich znajdujących się na terenie. 7) dla terenów połączonych warunki zabudowy ustala się na zasadach określonych w § 29, jak dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym dla terenów UT.
B7KP	parking samochodów osobowych		1) powierzchnia terenu ok. 1904m² 2) parking samochodów osobowych z dostępnością dla sporadycznego parkowania samochodów ciężarowych i autokarów dla potrzeb sąsiednich terenów mieszkalno-usługowych, 3) drogi manewrowe jezdni - min. 5,0m, 4) zatoki parkingowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w tym i dla niepełnosprawnych pasażerów głębokości min. 5,0m, 5) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna, 6) parking w poziomie terenu może być powiększony o dodatkowe stanowiska w podziemiu i nadziemiu zabudowy kubaturowej pod warunkiem zachowania zasad zagospodarowania terenu określonych w § 29, jak dla zabudowy MWU, 7) spiętrzenie parkingu dopuszczalne jest pod warunkiem zachowania ogólnodostępnego parkingu w poziomie terenu oraz dostępu do sieci miejskich biegnących przez ten teren, 8) ogólnodostępnego parkingu w poziomie terenu i dla przebiegających sieci miejskich 9) w wielopoziomowym parkingu dopuszcza się dodatkowo lokalizację usług nieuciążliwych zachowując wskaźniki zawarte w pkt. 4: na 1 miejsce postojowe dodatkowych stanowisk - zakaz lokalizacji mieszkań.

- 3) Parametry techniczne ulic i parkingów takie jak: szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach linii rozgraniczających.
- 4) Minimalną ilość miejsc postojowych należy przewidywać wg poniższych wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkaniowy,
 - b) 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej lokalu usług innych niż handlowe i gastronomiczne,
 - c) 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni sprzedażowej lokalu usług handlowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 20m² miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1,5 jednostki mieszkalnej w usługach hotelowych.
- 5) Miejsca postojowe dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, w ilości wynikającej z potrzeb, należy przewidzieć w granicach poszczególnych terenów: dopuszcza się, za wyjątkiem miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej, przyjęcie do bilansu miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów publicznych KD, KDW i KP na warunkach zarządcy drogi lub parkingu oraz na terenach sąsiednich.
- 6) Prawo do korzystania z miejsc postojowych na terach sąsiednich musi wynikać wprost z przepisów prawa lub umowy użyczenia.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. Nowe ogólnodostępne sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych, z uwzględnieniem infrastruktury istniejącej i ustalonego w ideogramie rozrządu sieci.

§ 16. Ciągi infrastruktury należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych, umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.

§ 17. Obsługę poszczególnych działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci i urządzenia, na warunkach szczegółowo określonych przez właścicieli lub administratorów sieci.

§ 18. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie wszystkich budynków przewiduje się jako zasadę z sieci komunalnej miasta lub z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła, lecz z wykluczeniem kotłowni na węgiel i koks;
- 2) w ciągach projektowanych ulic **A9KD, B10KD**, należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg przyszłych lokalnych sieci ciepłowniczych dla docelowego zasilania budynków z sieci miejskiej biegnącej w ul. Kolejowej;
- 3) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 4) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 19. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie obiektów w gaz, do czasu doprowadzenia sieci terenów objętych planem gazu ziemnego, odbywać się będzie z indywidualnych butli;
- 2) w ciągach projektowanych ulic **A9KD, B10KD** należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg lokalnych sieci gazowniczych z możliwością docelowego zasilania budynków z sieci gazowych;
- 3) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 4) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic;
- 5) projekt lokalizacji przewodów sieci, winien uwzględniać rozrząd wszystkich sieci w liniach rozgraniczających ulicę, przedstawiony w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 20. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawę wody dla celów socjalnych i ppoż. należy realizować w oparciu o istniejącą sieć wodociagową Ø100, znajdującą się w ulicy Kolejowej;
- 2) zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o przyłącza do istniejącej sieci wodociagowej oraz do nowych sieci w projektowanych ulicach **A9KD, B10KD**;
- 3) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 4) parametry sieci lokalnej, uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów w tym i dla potrzeb przeciwpożarowych oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 6) docelowo, powinno nastąpić przejęcie lokalnej sieci wodociagowej przez administratora samorządowego.

§ 21. Ustalenia z zakresu kanalizacji deszczowej:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów

budynków;

- 2) odprowadzenie wód deszczowych z jezdni wszystkich dróg projektuje się odprowadzić przykanalikami i przyłączami do sieci w pasach drogowych w kierunku istniejącego przewodu w ulicy Kolejowej;
- 3) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg docelowej, lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 5) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;

§ 22. Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Kolejowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do nowej sieci lokalnej w projektowanych i istniejących ulicach;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków innych niż bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, lecz po uprzednim oczyszczeniu w stopniu uzgodnionym w operatorem sieci,
- 4) przebieg nowych sieci należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 5) parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.
- 7) docelowo, powinno nastąpić przejęcie lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej przez administratora samorządowego.

§ 23 Ustalenia z zakresu elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb terenów i obiektów na nich lokalizowanych realizować należy z projektowanych i z istniejącej stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach specjalnie wyznaczonych w planie, oraz ze stacji wewnętrznych, realizowanych w ramach poszczególnych inwestycji dla ich potrzeb;
- 2) projektowane stacje zasilane będą liniami kablowymi SN – 15kV z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej SN-15kV;
- 3) poszczególne obiekty zasilane będą przyłączami kablowymi nN 0,4kV, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE Dystrybucja SA Oddział Białystok;
- 4) sieci lokalne SN należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 5) parametry sieci lokalnej SN, uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych, opracowanych na poszczególne obszary niniejszego planu;
- 6) niezależnie od oświetlenia poszczególnych terenów wewnętrznych na potrzeby własne ich użytkowników, przewiduje się oświetlenie ulic, placów i terenów zielonych jako zintegrowane z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 7) wszystkie nowe linie dla potrzeb elektroenergetycznych winne być realizowane jako kablowe;
- 8) wszystkie istniejące linie napowietrzne przewiduje się do skablowania.

§ 24 Ustalenia z zakresu telekomunikacji:

- 1) obszar objęty planem obsługiwany będzie z istniejącego systemu telekomunikacyjnego, po dostosowaniu go do nowych potrzeb odbiorców;
- 2) w ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalny przebieg sieci rozdzielczej jednootworowej, przewidywanej do zasilania z istniejącej, miejskiej sieci magistralnej;

- 3) przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu;
- 4) parametry sieci lokalnej, uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projekcie budowlanym opracowanym na cały obszar niniejszego planu;
- 5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

§ 25. Ustalenia dodatkowe dla wszystkich sieci:

- 1) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia niż wymienione w §18 ÷ §24 w oparciu o obowiązujące przepisy, bez potrzeby wprowadzania zmian planu;
- 2) dopuszcza się rozrząd sieci w poszczególnych ulicach inny niż w ideogramie uzbrojenia terenu planu, bez potrzeby wprowadzania zmian planu, lecz przy pozytywnym uzgodnieniu projektu zagospodarowania przez administratorów wszystkich sieci opisanych w §18 ÷ § 24.

Rozdział 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. Właściciele lub użytkownicy istniejących nieruchomości lub ich części, zlokalizowanych na wszystkich terenach, mogą korzystać z nich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie stanu istniejącego i inwestowanie w obiekty i urządzenia uzupełniające, niezbędne dla potrzeb tego użytkowania. Korzystanie z nieruchomości lub jej części nie może uniemożliwiać celów realizacji podstawowego przeznaczenia tego terenu określonego planem.

Rozdział 10

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 28 W niniejszym planie nie mają zastosowania przepisy art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 29. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych w planie terenów, określone w poniższych tabelach:

symbol terenu	A3UT; A4UT; - łączna powierzchnia terenu ok. 3358m ² (w tym: A3UT-1586m ² ; A4UT-1772m ²).
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne i rekreacyjne związane z obsługą turystów, przeznaczenie alternatywne: budownictwo mieszkaniowe w standardzie umożliwiającym ogólnodostępne wynajmowanie mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla potrzeb funkcji podstawowego lub alternatywnego przeznaczenia.
zasady zagospodarowania terenu	1) każdy z wyodrębnionych w planie terenów stanowi osobną parcelę budowlaną dla jednego zamierzenia inwestycyjnego, 2) nową zabudowę należy kształtować w formie jednego obiektu lub kilku obiektów na wyznaczonym terenie, tworzących jednorodną kompozycję architektoniczną,

	3) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 4,0m od linii rozgraniczających, 4) dopuszcza się podpiwniczenie całego terenu, 5) w parterze budynku, przy przeznaczeniu alternatywnym, ogranicza się funkcję mieszkaniową do wielkości max.30% powierzchni użytkowej kondygnacji, 6) dla potrzeb usług zlokalizowanych w parterze, dopuszcza się zabudowę całego terenu w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, 7) dla potrzeb mieszkalnictwa ogranicza się powierzchnię zabudowy o niezbędną przestrzeń dla potrzeb zieleni towarzyszącej z urządzeniami na place zabaw dziecięcych, 8) maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachu, nie może przekroczyć wymiaru 22,0m, a dla dachów płaskich 20,0m. 9) minimalna intensywność zabudowy: 2,0 (200,0%) 10) dachy wysokie, na powierzchni nie mniejszej niż 50% całej zabudowy (z dopuszczeniem dachów mansardowych) dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 80-120%, z pokryciem dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym, 11) nakaz zagospodarowania zielenią o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 15% powierzchni użytkowej zlokalizowanych mieszkań, 12) dopuszcza się grodzenie terenu, 13) dla potrzeb rozwiązania przeznaczenia podstawowego dopuszcza się łączenie w jedną działkę budowlaną terenu A3UT z przyległym terenem parkingu A6KP, z nieprzekraczalną linią zabudowy równoległą do nowych zewnętrznych granic zespolej działki i z ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego, 14) dla potrzeb rozwiązania przeznaczenia podstawowego dopuszcza się łączenie w jedną działkę budowlaną terenu A4UT z przyległym terenem parkingu A7KP, z nieprzekraczalną linią zabudowy równoległą do nowych zewnętrznych granic zespolej działki i z ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego, 15) dla potrzeb rozwiązania przeznaczenia podstawowego dopuszcza się łączenie w jedną działkę budowlaną terenu A3UT z przyległym terenem parkingu A6KP, z przyległym terenem drogi wewnętrznej A8KDW i A10KDW oraz z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej A1MWU, z nieprzekraczalną linią zabudowy równoległą do nowych zewnętrznych granic zespolej działki i z ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego, 16) dla potrzeb rozwiązania przeznaczenia podstawowego dopuszcza się łączenie w jedną działkę budowlaną terenu A4UT z przyległym terenem parkingu A7KP, z przyległym terenem drogi wewnętrznej A8KDW i A11KDW oraz z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej A2MWU, z nieprzekraczalną linią zabudowy równoległą do nowych zewnętrznych granic zespolej działki i z ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego, 17) dla potrzeb rozwiązania przeznaczenia podstawowego dopuszcza się połączenie w jedną działkę budowlaną terenu A3UT i A4UT z przyległymi terenami parkingów A6KP i A7KP, przyległym terenem dróg wewnętrznych A8KDW, A10KDW i A11KDW oraz z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej A1MWU i A2MWU, z nieprzekraczalną linią zabudowy równoległą do nowych zewnętrznych granic zespolej działki i z ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania na zasadach jak dla przeznaczenia podstawowego, 18) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich, 19) niezależnie od wymaganych decyzji, pozwoleń i opinii dla nowych przedsięwzięć, również rozbiórki i likwidacje istniejących budynków i obiektów budowlanych, muszą uzyskać odpowiednie decyzje, pozwolenia i opinie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg: A8KDW, A9KD, A10KDW, A11KDW, B10KD, B11KDW, B12KDW, B14KDW oraz z parkingów: A6KP i A7KP, 2) miejsca postojowe (parkingi i garaże) dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników przedstawionej w bilansie potrzeb i sposobu zaspokojenia zawartym w projekcie budowlanym, liczonym na zasadach określonych w §14, 3) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu budynków, lecz z zakazem wjazdu i wyjazdu z terenów: A8KDW, A10KDW, A11KDW, A6KP, A7KP, B10KD, 4) wewnętrzne ciągi piesze, w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy parteru, muszą zapewniać dostęp dla osób niepełnosprawnych z chodników ulicznych do lokali budynków.

zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.
--	---

symbol terenu	A1MWU; A2MWU; B1MWU; B2MWU; B3MWU - łączna powierzchnia terenu ok. 14128m ² (w tym: A1MWU-3040m ² ; A2MWU-2730m ² ; B1MWU-3923m ² ; B2MWU-1964m ² ; B3MWU-2471m ²).
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe w standardzie umożliwiającym ogólnodostępne wynajmowanie mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przeznaczenie alternatywne: usługi turystyczne i rekreacyjne związane z obsługą turystów przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla potrzeb funkcji podstawowego lub alternatywnego przeznaczenia.
zasady zagospodarowania terenu	1) każdy z wyodrębnionych w planie terenów stanowi osobną parcelę budowlaną dla jednego zamierzenia inwestycyjnego, 2) nową zabudowę należy kształtować w formie jednego obiektu lub kilku obiektów na wyznaczonym terenie, tworzących jednorodną kompozycję architektoniczną, 3) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalnie linie zabudowy, w odległości 4,0m od linii rozgraniczających, 4) dopuszcza się podpiwniczenie całego terenu, 5) w parterach budynków ogranicza się funkcję mieszkaniową do wielkości max.30% powierzchni użytkowej kondygnacji, pozostawiając pozostałą część pod komunikację i funkcje dla potrzeb przeznaczenia dopuszczalnego; 6) dla potrzeb usług w parterze dopuszcza się zabudowę całego terenu w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, 7) dla potrzeb mieszkalnictwa ogranicza się powierzchnię zabudowy o niezbędną przestrzeń dla potrzeb zieleni towarzyszącej z urządzeniami na placu zabaw dziecięcych, 8) maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachu, nie może przekroczyć wymiaru 22,0m, a dla dachów płaskich 20,0m, 9) dachy wysokie, na powierzchni nie mniejszej niż 50% całej zabudowy (z dopuszczeniem dachów mansardowych) dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 80-120%, z pokryciem dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym, 10) minimalna intensywność zabudowy: 2,0 (200,0%) 11) nakaz zagospodarowania zielenią o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 15% powierzchni użytkowej zlokalizowanych mieszkań, 12) dopuszcza się grodzenie terenu, 13) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich, 14) niezależnie od wymaganych decyzji, pozwoleń i opinii dla nowych przedsięwzięć, również rozbiórki i likwidacje istniejących budynków i obiektów budowlanych muszą uzyskać odpowiednie decyzje, pozwolenia i opinie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg: A8KDW, A9KD, A10KDW, A11KDW, B10KD, B11KDW, B12KDW, B14KDW oraz z parkingów: A6KP i A7KP, 2) miejsca postojowe (parkingi i garaże) dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników przedstawionej w bilansie potrzeb i sposobu zaspokojenia zawartym w projekcie budowlanym, liczonym na zasadach określonych w §14, 3) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemi budynków, lecz z zakazem wjazdu i wyjazdu z terenów: A8KDW, A10KDW, A11KDW, A6KP, A7KP, B10KD, 4) wewnętrzne ciągi piesze, w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy parteru, muszą zapewniać dostęp dla osób niepełnosprawnych z chodników ulicznych do lokali budynków.
zasady scalania i	

podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.
------------------------	---

symbol terenu	B4UT - powierzchnia terenu ok. 1 427m ² .
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne - hotelowe, przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciągliwe dla potrzeb funkcji podstawowej.
zasady zagospodarowania terenu	1) każdy z wyodrębnionych w planie terenów stanowi osobną parcelę budowlaną dla jednego zamierzenia inwestycyjnego, 2) nową zabudowę należy kształtować w formie jednego obiektu lub kilku obiektów na wyznaczonym terenie, tworzących jednorodną kompozycję architektoniczną, 3) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczających, 4) dopuszcza się podpiwniczenie całego terenu, 5) dla potrzeb usług na piętrach dopuszcza się zabudowę całego terenu w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, 6) maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachu, nie może przekroczyć wymiaru 22,0m, a dla dachów płaskich 20,0m, 7) minimalna intensywność zabudowy: 2,00 (200,0%) 8) dachy wysokie, na powierzchni nie mniejszej niż 50% całej zabudowy (z dopuszczeniem dachów mansardowych) dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 80-120%, z pokryciem dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym, 9) dopuszcza się grodzenie terenu, 10) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich, 11) teren może być łączony z terenem istniejącego hotelu przy ul. Dąbrowskiego, w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenów.
zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg: B10KD, B14KDW, 2) miejsca postojowe (parkingi i garaże) dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników przedstawionej w bilansie potrzeb i sposobu zaspokojenia zawartym w projekcie budowlanym, liczonym na zasadach określonych w §14, 3) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu budynków, lecz z zakazem wjazdu i wyjazdu z terenu B10KD, 4) wewnętrzne ciągi piesze w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy parteru muszą zapewniać dostęp dla osób niepełnosprawnych z chodników ulicznych do lokali budynków.
zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.

symbol terenu	B5ZP - powierzchnia terenu ok. 441m ² .
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: teren zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
zasady	1) nakazuje się wprowadzenie urządzonej zieleni wysokiej i niskiej,

zagospodarowania terenu	2) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury związanej z funkcjonowaniem parku oraz infrastruktury technicznej, 3) zaleca się wykonanie placu zabaw dziecięcych dla potrzeb sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (poza granicami opracowania), 4) dopuszcza się grodzenie terenu, 5) nakazuje się zagospodarowanie zielenią o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 50% powierzchni całego terenu, 6) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich, 7) dopuszcza się połączenie terenu z terenem sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego (poza granicami opracowania).
zasady obsługi w zakresie komunikacji	dojazd komunikacyjny z terenu dróg B10KD i B13KDW.
zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się.

symbol terenu	B6ZP - powierzchnia terenu ok. 909m ² .
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej.
zasady zagospodarowania terenu	1) nakazuje się wprowadzenie urządzonej zieleni wysokiej i niskiej, 2) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury związanej z funkcjonowaniem parku oraz infrastruktury technicznej, 3) zakazuje się grodzenia terenu, 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 50% powierzchni całego terenu, 5) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich, 6) nie dopuszcza się połączenia terenu z terenem przyległym.
zasady obsługi w zakresie komunikacji	dojazd komunikacyjny z przyległych terenów komunikacji kołowej (poza granicami opracowania).
zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.

symbol terenu	B8E - powierzchnia terenu ok. 64m ² .
stan istniejący	teren istniejącej stacji transformatorowej.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji nadziemnych stacji transformatorowych oraz towarzyszących im urządzeń elektroenergetycznych.
zasady zagospodarowania terenu	1) dopuszcza się wprowadzenie urządzonej zieleni niskiej, 2) zakaz grodzenia terenu, 3) nie dopuszcza się połączenia terenu z terenem przyległym.
zasady obsługi	

w zakresie komunikacji	dojazd komunikacyjny z terenów drogi ogólnodostępnej B10KD i parkingu B7KP.
zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.

symbol terenu	A5E, B9E - łączna powierzchnia terenu ok. 108m ² (w tym: A7E-47m ² ; B9E-61m ²).
stan istniejący	teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości.
przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji nadziemnych stacji transformatorowych oraz towarzyszących im urządzeń elektroenergetycznych.
zasady zagospodarowania terenu	1) dopuszcza się wprowadzenie urządzonej zieleni niskiej, 2) zakaz grodzenia terenu, 3) nie dopuszcza się połączenia terenu z terenem przyległym.
zasady obsługi w zakresie komunikacji	dojazd komunikacyjny z terenów A7KP i B13KDW.
zasady scalania i podziału nieruchomości	nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Śródmieścia m. Giżycka, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem al.1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską, uchwalonego uchwałą Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24.02.1999r.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.