

UCHWAŁA NR XLII/41/06
RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU
z dnia 31 maja 2006r.

w sprawie:

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami:
3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki) w Giżycku**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, zm.: Dz.U. z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984; Dz.U. z 2003r. Nr 214 poz.1806, Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568; Dz.U. z 2004r. Nr 153 poz.1271, Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Nr 214 poz.1806; Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441; Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zm.: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319) - uchwała się co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Giżycko” uchwalonym uchwałą nr XXII/16/2000 Rady Miasta Giżycka z dnia 24 marca 2000r. oraz z uchwałą nr XXIX/35/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31 marca 2005r. (w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki) w Giżycku**, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:500, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) 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 całego terenu z ukierunkowaniem na usługi oświatowe jako funkcję dominującą na tym terenie;
- 2) utrzymanie wartości historycznych i kulturowych;
- 3) zachowanie walorów przyrodniczych terenu
- 4) wprowadzenie nowych elementów układu komunikacyjnego;
- 5) ustalenie szczegółowych zasad podziału i zabudowy terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) **granica opracowania** – ściśle określona, zewnętrzna granica obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu;
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania** – orientacyjne – określają zasadę podziału na tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, mogą być korygowane na etapie projektu zagospodarowania terenu w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu;
- 3) **dopuszczalne linie wtórnego podziału terenu** - linie proponowanego podziału terenu na działki inwestycyjne, rozdzielają tereny o tym samym przeznaczeniu, tych samych zasadach zagospodarowania, powinny być ostatecznie zadecydowane na etapie projektu zagospodarowania terenu – określają zasady zalecanego podziału terenu, lecz bez konieczności jego przeprowadzania;
- 4) **symbole terenów wyodrębnionych funkcjonalnie** - należy przez to rozumieć oznaczenie obszaru przeznaczenia, opisanego w uchwale i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linie istniejącej zabudowy do zachowania** - określają lico istniejącej elewacji do bezwzględnej adaptacji w ramach nowej zabudowy;
- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania** - określają granicę, której nie mogą przekroczyć powierzchnie zewnętrzne elewacji budynków o tym przeznaczeniu (za wyjątkiem balkonów i gzymsów);
- 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy innej niż mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania** - określają granicę, której nie mogą

przekroczyć powierzchnie zewnętrzne elewacji budynków o tym przeznaczeniu (za wyjątkiem balkonów i gzymsów);

- 8) **projektowana zabudowa o wyróżniającej się formie architektonicznej** – określa fragment zabudowy, której forma winna stanowić akcent architektoniczny, szczególnie ważny i eksponowany w zespole zabudowy;
- 9) **budynek zabytkowy** - oznaczenie budynku wpisanego do rejestru zabytków i podlegającego ochronie prawnej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Ełku;
- 10) **budynek postulowany do wpisu w Rejestr Zabytków** - oznaczenie budynku o szczególnych wartościach historycznych i kulturowych, postulowany do objęcia ochroną prawną służb ochrony zabytków;
- 11) **główne ciągi piesze** – orientacyjne oznaczenie przebiegu głównych tras ruchu pieszego - muszą one być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;
- 12) **ciągi rowerowe** – orientacyjne oznaczenie przebiegu głównych tras rekreacyjnego ruchu rowerowego, - muszą one być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania tych terenów, przez które przebiegają;

2. Niezależnie od określeń zawartych w ust. 1 to ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym jest mowa w § 1 uchwale, 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 planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi które:
 - a) nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
 - b) nie powodują przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, poza zajmowanym terenem inwestycji oraz w żaden inny sposób nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiednich,
 - c) nie są przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany;
- 5) **usługach ogólnomiejskich** – należy przez to rozumieć tereny i znajdujące się na nich obiekty, które w całości lub części świadczą usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta a więc zamieszkałej również poza terenami objętymi planem, przy czym usługi te nie wiążą się bezpośrednio z wytwarzaniem produktów na skalę przemysłową;
- 6) **usługach o znaczeniu lokalnym** – należy przez to rozumieć tereny i znajdujące się na nich obiekty, które w całości lub części świadczą usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności zamieszkującej lub przebywającej na przyległym terenie, przy czym usługi te nie wiążą się bezpośrednio z wytwarzaniem produktów na skalę przemysłową;
- 7) **zabudowie parkowej – usługowej** – należy przez to rozumieć architekturę parkową usługową (np. kawiarnie, herbaciarnie, winiarnie, gospody, kioski oraz architekturę parkową związaną z utrzymaniem i użytkowaniem parku);
- 8) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu oraz poddaszy;
- 9) **zabudowie adaptowanej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dla spełnienia nowych funkcji terenu i nowych zasad jego zagospodarowania określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 10) **zakazie budowy wszelkich obiektów kubaturowych** - należy przez to rozumieć zakaz budowy nadziemnych i podziemnych obiektów kubaturowych;
- 11) **wskaźnik terenów biologicznie czynnych** - oznacza powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością lub wodą powierzchniową (naturalną i urządzoną), jak również 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym stałą roślinność, określoną procentowo w stosunku do powierzchni wydzielonej działki;
- 12) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie usługowej, ciągom komunikacyjnym lub nadziemnym obiektom infrastruktury technicznej, spełniającą funkcje estetyczne;
- 13) **zieleni parkowej** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępny teren zieleni, skomponowany z elementów przyrodniczych (roślinność, woda, rzeźba terenu) i technicznych (budowle, obiekty małej architektury, infrastruktura parkowa), przeznaczony dla spacerów i wypoczynku;
- 14) **architekturze parkowej** - należy przez to rozumieć nadziemne budynki i budowle wchodzące w skład programu użytkowego i kompozycyjnego założenia parkowego, stanowiące integralną część ogólnej kompozycji parkowej (np.: tarasy, pergole, podcienie, altanki, loggie itp.), cechujące się lekkością, malowniczością i różnorodnością form
- 15) **promenadzie** – należy przez to rozumieć aleję przeznaczoną do pieszych i rowerowych spacerów, wytyczoną w publicznych parkach i na nadbrzeżnych bulwarach;

- 16) **aleja** – należy przez to rozumieć drogę pieszo-jezdną o twardej nawierzchni, wiodącą między rzędami drzew, szeregami rytmicznie ustawionych rzeźb, pomników lub fontann;
- 17) **infrastrukturze parkowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związaną z:
 - a) komunikacją (promenady, alejki, ścieżki ruchowe, kąciaki wypoczynkowe, mosty),
 - b) urządzeniami wodnymi (studnie, fontanny, nimfea, akwedukty),
 - c) ukształtowaniem terenu (mury oporowe, rampy, tarasy, skarpy),
 - d) sieć elektryczna oświetlenia terenu,
 - e) sieć wodociągowa nawadniania zieleni,
- 18) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 19) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie dopuszczalne nie może zdominować przeznaczenia podstawowego.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO PLANU

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu. Symbole terenów wyodrębnionych funkcjonalnie.

§ 5. 1. Ustala się następujące podstawowe oznaczenia przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - a) **UO** – tereny przeznaczone pod zabudowę usług oświatowych,
 - b) **MW** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) **MWU** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z lokalami usług nieuciążliwych,
 - d) **U** – teren przeznaczony pod zabudowę usług ogólnomiejskich,
 - e) **UI** – teren przeznaczony pod zabudowę usług o znaczeniu lokalnym,
- 2) Tereny przeznaczone na zieleni:
 - a) **ZP** – teren zieleni parkowej wraz z infrastrukturą parkową,
 - b) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 3) Tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę techniczną:
 - a) **KDZ** – droga publiczna, ulica zbiorcza,
 - b) **KDD** – droga publiczna, ulica dojazdowa,
 - c) **KDW** – droga wewnętrzna,
 - d) **KT** – tereny usług komunikacyjnych,
 - e) **E** – tereny obiektów elektroenergetycznych,

2. Tereny określone na rysunku planu symbolami:

- a) tereny zieleni – **9ZP**,
- b) tereny infrastruktury technicznej – **16E, 17E**,
- c) tereny usług komunikacyjnych – **2KT**,
- d) tereny komunikacji – **18KDW, 19KDD, 20KDZ, 21KDZ**,

przeznaczone są na cele publiczne, które w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

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

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

§ 8. 1 Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania oraz linie zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania.

2. Odległość zabudowy od linii rozgraniczających została określona na rysunku planu, w rozdziale 8

(§ 20 - tabela), w rozdziale 13 (§ 43), w pozostałych przypadkach obowiązuje rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 9. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową, wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń § 28 niniejszej uchwały;
- 3) nakazuje się odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych jezdni i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

§ 10. Dla ochrony przed hałasem terenu objętego planem, przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednio do rozporządzenia ministra środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. Nr 178, poz. 1841):

- a) dla terenów MW, MWU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) dla terenów UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) pozostałe tereny nie wymagają osobnej ochrony przed hałasem.

§ 11. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni (ZP, ZI) określają ustalenia zawarte w dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 4 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 12. 1. Teren objętym planem, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Giżycko, na mocy decyzji WKZ 534/410/d/83 z dnia 03.08.1983r z wpisaniem do rejestru zabytków pod nr 410 układem urbanistycznym miasta.

2. W spisie zabytków znajduje się dom przy ulicy Sikorskiego 3, murowany z ok. 1930r.

§ 13. Wszelkie działania na terenie objętym planem, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku

§ 14. Wszelkie roboty ziemne przy nowowznoszonych budynkach muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

§ 15. Projekty zagospodarowania terenu inwestycji zlokalizowanych w ww. rejonach należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.

Rozdział 5 **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 16. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi następujące tereny i ulice oznaczone na rysunku symbolami:

- 1) **19KDD, 20KDD, 21KDD**, – tereny dróg publicznych,
- 2) **18KDW** – teren drogi wewnętrznej
- 3) **9ZP** – teren zieleni parkowej,
- 4) **5ZI, 14ZI, 15ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 5) **2KT, 7KT** – teren parkingu,

§ 17. Ustala się następujące wymagania dotyczące przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania ulic i placów miejskich,
 - 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.

§ 18. 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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. Obowiązującymi ustaleniami w zakresie komunikacji są:

- 1) przebieg linii rozgraniczających terenów 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
--------	-----------	-------------	-----------

18KDW	wewnętrzna	istniejąca droga wewnętrzna z parkingami samochodów osobowych	▪ ulica układu lokalnego-wewnętrznego, obsługująca sąsiednie tereny, ▪ szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10,0m ▪ 1x2 pasy ruchu (min. 4,5mb), ▪ obustronne chodniki (np. 2x1,5m), ▪ dopuszcza się parkowanie podłużne, przykrawężnikowe lub w zatokach parkingowych, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – min. 4m od linii rozgraniczających, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – w liniach rozgraniczających, ▪ dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń – żywopłot, ▪ dopuszcza się przeznaczenie terenów na cele publiczne w trakcie zatwierdzania projektu zagospodarowania na jakikolwiek ościenny teren a obejmujący swoim opracowaniem całą powierzchnię przedmiotowego terenu, ▪ istniejącą stację transformatorową przeznacza się do likwidacji w trakcie realizacji nowej stacji transformatorowej na terenie 16E, ▪ teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ▪ wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, ▪ projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.
19KDD	dojazdowa	Ul. 3-go Maja,	▪ ulica dojazdowa do istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług oświatowych ▪ szerokość w liniach rozgraniczających min. 14,0m, ▪ 1x2 pasy ruchu (min. 5,0mb), ▪ ścieżki rowerowe (np. obustronne, jednokierunkowe 2x1,5m), ▪ obustronne chodniki (np. 2x1,5m), ▪ dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe lub w zatokach parkingowych, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania - min. 5m od linii rozgraniczających, lecz nie mniej niż 6m od krawędzi jezdni, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – w liniach rozgraniczających, lecz nie mniej niż 6m od krawędzi jezdni, ▪ teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ▪ wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, ▪ projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.

20KDZ	zbiorcza	Ul. Sikorskiego	▪ ulica układu podstawowego o znaczeniu dzielnicowym, obsługująca trasy linii komunikacji autobusowej, ▪ szerokość w liniach rozgraniczających min. - 20,0m, ▪ szerokość w liniach rozgraniczających może być mniejsza w miejscach istniejących budynków, ▪ 1x2 pasy ruchu (min. 6,0mb), ▪ ścieżki rowerowe (np. jednostronna, dwukierunkowa min. 2,0m), ▪ obustronne chodniki (np. 2x2,0m), ▪ pasy zieleni (np. obustronne 2x4,0m), ▪ dopuszcza się parkowanie w zatokach parkingowych, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania - min. 5m od linii rozgraniczających, lecz nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni, ▪ teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ▪ wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, ▪ projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.
21KDZ	zbiorcza	Ul. Olsztyńska	▪ ulica układu podstawowego o znaczeniu dzielnicowym, obsługująca trasy linii komunikacji autobusowej, ▪ szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0m ▪ szerokość w liniach rozgraniczających może być mniejsza w miejscach istniejących budynków, ▪ 1x2 pasy ruchu (min. 6,0mb), ▪ ścieżki rowerowe (np. obustronne, jednokierunkowe 2x1,5m), ▪ obustronne chodniki (np. 2x1,5m), ▪ pasy zieleni (np. obustronne 2x4,0m), ▪ dopuszcza się parkowanie w zatokach parkingowych, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania - min. 5m od linii rozgraniczających, lecz nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni, ▪ nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy innej niż mieszkalna, zamieszkania zbiorowego (za wyjątkiem hoteli), zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania – w liniach rozgraniczających, lecz nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni, ▪ powyższe odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawędzi jezdni, mogą być pomniejszone, za zgodą zarządcy drogi, dla terenu 10U, ▪ teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ▪ wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, ▪ projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.

ROZDZIAŁ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

§ 22. Ciągi infrastruktury, należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów oraz w oparciu o zasady przedstawione na rysunku planu.

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

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło.

§ 24. 1. Ogrzewanie wszystkich budynków, w tym i mieszkalnych, przewiduje się z sieci miejskiej z dopuszczeniem indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła lecz z wykluczeniem kotłowni na węgiel i koks.

2. W ciągach projektowanych ulic należy pozostawić rezerwę terenu pod przebieg lokalnych sieci ciepłowniczych z możliwością docelowego zasilania budynków z sieci miejskiej.

3. Przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu, stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

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 stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

6. Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz.

§ 25. 1. Zaopatrzenie obiektów w gaz ziemny z ogólnomiejskiej sieci, należy realizować w oparciu o istniejącą sieć Ø150 w ul. Olsztyńskiej oraz Ø100 w ul. 3-go Maja i ul. Sikorskiego.

2. Zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejącej sieci oraz do nowej sieci w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic.

3. Przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu, stanowiącym załącznik dokumentacji nn planu.

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 stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

6. Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę.

§ 26. 1. Dostawę wody dla celów socjalnych i ppoż. należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą sieć główną PCV Ø100 w ul. 3-go Maja, Ø150 w ul. Sikorskiego i Ø200 w ul. Olsztyńskiej.

2. Zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej oraz do nowych sieci w projektowanych i istniejących ulicach.

3. Przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu, stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

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 miejskich.

6. Likwidacja istniejących studni powinna być poprzedzona analizą możliwości ich przystosowania do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

Ustalenia z zakresu kanalizacji deszczowej.

§ 27. 1. Dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków.

2. Odprowadzenie wód deszczowych z jezdni wszystkich dróg oraz placów utwardzonych, projektuje się do Kanału Łuczańskiego za pomocą lokalnej kanalizacji deszczowej w ul. 3-go Maja, ul. Sikorskiego, ul. Olsztyńskiej oraz ul. Nadbrzeżnej.

3. Przed zrzutem, wody deszczowe należy oczyścić z substancji ropopochodnych i mineralnych w stopniu uzgodnionym z właściwymi służbami ochrony środowiska i administratora sieci.

4. Odprowadzenie wód z poszczególnych terenów w oparciu o przyłącza do nowej sieci lokalnej w projektowanych i istniejących ulicach.

5. Przebieg nowych sieci lokalnych należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu, stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

6. Parametry sieci lokalnej uwzględniającej pełne zaspokojenie docelowych potrzeb poszczególnych terenów oraz etapowanie jej realizacji, winny być ustalone w projektach budowlanych opracowanych dla poszczególnych ulic.

7. Przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

8. Do czasu realizacji lokalnej sieci, jako rozwiązanie tymczasowe dla obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzenie do gruntu poprzez systemy akumulacyjno-rozsączające ze studzienkami przyłączeniowymi lokalizowanymi na kierunkach tras projektowanych sieci.

9. Dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków.

Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków.

§ 28. 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych należy realizować w oparciu o system przewodów grawitacyjnych i tłocznych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. 3-go Maja, ul. Sikorskiego, ul. Olsztyńskiej.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do nowej sieci lokalnej w projektowanych i istniejących ulicach.

3. Przebieg nowych sieci należy zrealizować zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

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 miejskich.

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki.

§ 29. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb terenów i obiektów na nich lokalizowanych realizować należy z projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach specjalnie wyznaczonych dla inwestycji celu publicznego, oraz ze stacji 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 ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko.

4. Sieci lokalne SN należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z trasami przedstawionymi w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym załącznik dokumentacji niniejszego planu.

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 komunalne 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.

Ustalenia z zakresu telekomunikacji.

§ 30. 1. Obszar objęty miejscowym planem obsługiwany będzie przez podziemną sieć telekomunikacyjną, rozdzielczą, zasilaną kablami magistralnymi z istniejącej miejskiej CA (centrali automatycznej).

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, stanowiącym załącznik dokumentacji nn. planu.

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.

Ustalenia dodatkowe dla wszystkich sieci.

§ 31. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia niż wymienione w §24 - §30 w oparciu o obowiązujące przepisy bez potrzeby wprowadzania zmian planu.

§ 32. Dopuszcza się rozrząd sieci w poszczególnych ulicach inny niż w ideogramie uzbrojenia terenu stanowiącym załącznik dokumentacji nn. planu, bez potrzeby wprowadzania zmian planu, lecz przy pozytywnym uzgodnieniu projektu zagospodarowania przez administratorów wszystkich sieci opisanych w §24 - § 30.

ROZDZIAŁ 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 34. 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 uzupełniające, niezbędne dla potrzeb tego użytkowania. Korzystanie z nieruchomości lub jej części nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia tego terenu określonego planem.

ROZDZIAŁ 11

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

§ 35. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,00% (słownie: zero procent).

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.

§ 36. Obiekty przedsięwzięć Obrony Cywilnej istniejące i projektowane na terenach, na których spoczywa obowiązek uzgadniania projektu zagospodarowania z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, nie mogą być likwidowane, przenoszone i budowane bez zgody tego Urzędu.

§ 37. Wszystkie nowe obiekty kubaturowe, przeznaczone do zamieszkania lub pracy dla więcej niż 15 osób, winny mieć na etapie projektu budowlanego sporządzony aneks OC uzgodniony z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 38. W budynkach usługowych, oświatowych, zamieszkania zbiorowego oraz mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych na etapie sporządzania projektów budowlanych, należy przewidzieć ukrycia typ I, do realizacji w okresie podwyższonej gotowości obronnej kraju.

§ 39. Alarmowanie ludności przewiduje się z projektowanych syren alarmowych, które należy zrealizować na terenach oznaczonych symbolami: 3UO (istniejący budynek hali sportowej).

§ 40. Na terenie 3UO, należy zarezerwować teren pod budowę awaryjnej studni wody pitnej, realizowanej w okresie podwyższonej gotowości obronnej kraju. Zasięg studni nie może przekroczyć 800m.

§ 41. Oświetlenie ulic oraz zewnętrzne budynków i poszczególnych terenów należy włączyć do systemu centralnego wygaszania.

§ 42. Układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:

- 1) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie;
- 2) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 3) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 13

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

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

1.	1MWU przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 2777 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr15 przy ul. 3-go Maja i nr5 przy ul. Sikorskiego. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejących budynków, lecz w nawiązaniu do istniejącej formy architektonicznej; 2) dopuszcza się wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lokale usług nieuciążliwych; 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy usługowej ścianą zewnętrzną, bez otworów i okapu dachu (szczytowa), bezpośrednio na granicy działki; 4) nowa zabudowa usługowa wolnostojąca lub dobudowana do budynków usługowych sąsiedniej działki lub do budynku mieszkalnego – parterowa z dachem wielospadowym; 5) dopuszcza się w budynkach usługowych dach płaski - pod warunkiem zastosowania „zielonego dachu”; 6) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno; 7) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz tabelą zawartą w rozdziale 8; 8) od strony ul. 3-go Maja, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu istniejących budynków; 9) nachylenie połączy dachów wysokich, powinno wynosić ok. 30°-50° (ograniczenie nie dotyczy dachów mansardowych), pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi w kolorze ceglącym; 10) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłót.; 11) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 12) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 19KDD; 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt.C12; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału; F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.
----	---	---

2.	2KT Przeznaczenie podstawowe: teren parkingów nadziemnych oraz podziemnych, towarzyszących zabudowie usługowej (UO) oraz mieszkaniowo-usługowej (MWU)	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1898 m² B. Stan istniejący: teren istniejącego parkingu. C. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu: 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami kubaturowymi za wyjątkiem: a) parkingu podziemnego bez ograniczenia ilości kondygnacji; b) nadziemnych budowli oraz urządzeń budowlanych związanych z utrzymaniem i obsługą parkingu; 2) wprowadza się zakaz grodzenia terenu. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 19KDD; E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.
----	---	--

3.	3UO przeznaczenie podstawowe: teren usług oświatowych, w zależności od potrzeby, uzupełnionych usługami ogólnomiejskimi, nieuciążliwymi (np. związanymi z administracją, opieką zdrowotną, społeczną) przeznaczenie dopuszczalne: tereny usług turystycznych, sportowo – rekreacyjnych, handlu, gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 31834 m² B. Stan istniejący: teren zagospodarowany obiektami oświatowymi oraz sportowo - rekreacyjnymi. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów związanych z funkcją podstawową lub dopuszczalną; 2) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno; 3) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz tabelą zawartą w rozdziale 8; 4) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnację i wysoki, wielospadowy dach, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu; 5) nachylenie połaci dachów wysokich, powinno wynosić ok. 30°-50° (ograniczenie nie dotyczy dachów mansardowych), pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym; 6) dopuszcza się grodzenie terenu. Zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją). Materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot; 7) poziom posadowienia posadzki parteru max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 8) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 9) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele publiczne; 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 19KDD oraz drogi wewnętrznej 18KDW; 2) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów osobowych dla potrzeb funkcji tu zlokalizowanych, należy realizować w granicach terenu inwestycji (w niezbędnej ilości, uzasadnionej analizą potrzeb w projekcie zagospodarowania terenu), jednak nie mniej niż: 20mp/100 użytkowników funkcji podstawowej oraz 20mp/1000m² powierzchni funkcji dopuszczalnej, 1mp/1j.m., 20mp/200 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych; 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami działek budowlanych; 4) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt. C.8; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału. F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.
----	--	---

4.	4MWU przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 636 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (ul. Sikorskiego nr1). C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejącego budynku, lecz w nawiązaniu do istniejącej formy architektonicznej; 2) dopuszcza się wbudowane lokale usług nieuciążliwych; 3) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno, szkło; 4) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 5) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 6) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 7) 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi wewnętrznej 18KDW, 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku
----	---	---

5.	5ZI przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 133 m² B. Stan istniejący: teren niezabudowany, dojazd na teren szkoły. C. Zasady zagospodarowania terenu: 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów architektury parkowej; 2) pozostawia się istniejący dojazd do szkoły jako ciąg pieszo-jezdny; 3) zaleca się wykonanie infrastruktury parkowej; 4) wprowadza się zakaz grodzenia terenu. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) główny ciąg pieszo-jezdny: a) szerokość ciągu-min. 3,5m; b) nawierzchnia – pieszojezdna umożliwiająca ruch kołowy; c) dojazd komunikacyjny z terenu 18KDW; d) oświetlenie – parkowe, E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz jakiegokolwiek podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.
----	---	---

6.	6UI przeznaczenie podstawowe: teren usług nieuciążliwych o znaczeniu lokalnym, służących mieszkańcom i użytkownikom sąsiednich terenów	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1390 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącym budynkiem istniejącej kotłowni ciepłej oraz budynkiem usługowym (klub osiedlowy). C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, dobudowę oraz modernizację istniejących budynków; 2) istniejącą kotłownię ciepłą na węgiel i koks docelowo przeznacza się do likwidacji, jednak do czasu likwidacji, dopuszcza się ją do eksploatacji jako kotłownię awaryjną; 3) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; 4) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnację i wysoki, wielospadowy dach, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu; 5) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno, szkło; 6) nachylenie połaci dachów wysokich, powinno wynosić ok. 30°-50° (ograniczenie nie dotyczy dachów mansardowych), pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym; 7) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 8) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 9) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 18KDW; 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt. C.9; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału; F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.
----	---	---

7.	7KT Przeznaczenie podstawowe: teren parkingów nadziemnych oraz podziemnych, towarzyszących zabudowie usługowej (UO) oraz mieszkaniowo-usługowej (MWU)	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 921 m² B. Stan istniejący: teren istniejącego składowiska opału przy kotłowni, zabudowany parterowym budynkiem gospodarczym. C. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu: 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami kubaturowymi za wyjątkiem: a) parkingu podziemnego bez ograniczenia ilości kondygnacji, b) nadziemnych budowli oraz urządzeń budowlanych związanych z utrzymaniem i obsługą parkingu, 2) wprowadza się zakaz grodzenia terenu. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenów drogi wewnętrznej 18KDW. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.
8.	8MW Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wbudowane	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 3919 m² B. Stan istniejący: teren istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejących budynków mieszkalnych lecz z zachowaniem istniejącej formy architektonicznej; 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w miejscu istniejących i adaptowanych na ten cel lokali mieszkalnych; 3) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleni –żywopłot.; 4) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej na terenie 18KDW; 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt. C.4; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału; F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.

9.	9ZP Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej	A. Łączna powierzchnia terenu ok. 6689 m² B. Stan istniejący: teren istniejącej zieleni parkowej oraz istniejącego ciągu pieszego i jednokierunkowej drogi kołowej C. Zasady zagospodarowania terenu: 1) zagospodarowanie terenu musi odbywać się w sposób zapewniający podnoszenie atrakcyjności miejsca oraz walorów turystyczno-wypoczynkowych; 2) teren stanowi zespół reprezentacyjnych alei i placów dla pieszych i rowerzystów, wchodzących w skład całego założenia bulwarowego nad kanałem Łuczańskim; 3) dopuszcza się jednokierunkowy ciąg komunikacyjny z dopuszczeniem ruchu kołowego, przeznaczonego dla mieszkańców pobliskich terenów, pojazdów uprzywilejowanych oraz związanych z obsługą techniczną i zaopatrzeniem; 4) dopuszcza się realizację infrastruktury parkowej oraz architektury parkowej w sposób zachowujący walory funkcjonalne terenu zieleni; 5) udział powierzchni zajętej przez realizację obiektów, o których mowa w pkt. 4, nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej; 6) dopuszcza się wykonanie ciągu jezdni lub pieszo-jezdni, łączącego drogę wewnętrzną 18KDW z ciągiem komunikacyjnym na terenie 9ZP; 7) parametry techniczne ciągu – dostosowane do parametrów technicznych drogi wewnętrznej 18KDW; 8) 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) ciąg komunikacyjny, pieszo-jezdny: a) orientacyjny przebieg ciągu określono na rysunku planu; b) szerokość - min. 3,5m; c) nawierzchnia – pieszojezdna; d) dojazd komunikacyjny z terenów 19KDD, 21KDD; e) oświetlenie – parkowe, 2) ciągi piesze: a) orientacyjny przebieg ciągów pieszych określono na rysunku planu; b) szerokość ciągów pieszych-min. 2,0m; c) nawierzchnia – chodnikowa; d) oświetlenie – parkowe, 3) ścieżki rowerowe: a) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych określono na rysunku planu; b) szerokość – min 2m; c) położenie – równoległe do ciągów pieszych, łącznie lub rozdzielnie. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt. C.5; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału; F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 3) wszelkie roboty ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, 4) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku,
----	---	--

10.	10U przeznaczenie podstawowe: teren usług ogólnomiejskich, nieuciążliwych przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1082 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącymi budynkami mieszkalno – usługowymi (ul. Olsztyńska 12A i 16A). C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) nową zabudowę należy kształtować w formie jednolitej kompozycji narożnikowej dla całego terenu 8U; 2) należy dążyć do indywidualnej i nowoczesnych rozwiązań architektonicznych; 3) dopuszcza się rozbudowę, dobudowę i modernizację istniejących budynków nr 16A i 12A przy ul. Olsztyńskiej; 4) dopuszcza się część mieszkalną (mieszkania służbowe, prywatne, pokoje do wynajęcia); 5) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno; 6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; 7) wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnację i wysoki, wielospadowy dach, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu; 8) nachylenie połąci dachów wysokich, powinno wynosić ok. 30°-50° (ograniczenie nie dotyczy dachów mansardowych), pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym; 9) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 10) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 11) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 12) 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. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenu 9ZP oraz warunkowo z terenu 21KDZ; 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) dopuszcza się wtórny podział terenu, lecz z zachowaniem ustaleń pkt. C.11; 2) przed podjęciem jakichkolwiek działań inwestycyjnych, wskazane jest dokonanie scalenia wszystkich działek i przeprowadzenia wtórnego podziału; F. .Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,
-----	--	---

11.	11MWU przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1356 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejących budynków; 2) dopuszcza się wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lokale usług nieuciążliwych; 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy usługowej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki; 4) nowa zabudowa usługowa – parterowa z dachem wielospadowym; 5) dopuszcza się w budynkach usługowych dach płaski - pod warunkiem zastosowania „zielonego dachu”; 6) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno, szkło; 7) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz tabelą zawartą w rozdziale 8; 8) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejących budynków; 9) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 10) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 11) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 12) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję architektoniczno-urbanistyczną całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenów drogi wewnętrznej 18KDW, 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku
-----	--	---

12.	12MWU przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1323 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejących budynków; 2) dopuszcza się wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lokale usług nieuciążliwych; 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy usługowej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki; 4) nowa zabudowa usługowa – parterowa z dachem wielospadowym; 5) dopuszcza się w budynkach usługowych dach płaski - pod warunkiem zastosowania „zielonego dachu”; 6) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno, szkło; 7) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz tabelą zawartą w rozdziale 8; 8) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejących budynków; 9) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 10) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 11) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 12) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję architektoniczno-urbanistyczną całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenów drogi wewnętrznej 18KDW, 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku
-----	--	---

13.	13MWU przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 1384 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się rozbudowę, dobudowę, modernizację istniejących budynków; 2) dopuszcza się wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lokale usług nieuciążliwych; 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy usługowej ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki; 4) nowa zabudowa usługowa – parterowa z dachem wielospadowym; 5) dopuszcza się w budynkach usługowych dach płaski - pod warunkiem zastosowania „zielonego dachu”; 6) w wystroju zewnętrznym wskazane jest wykorzystanie materiałów naturalnych typu kamień, tynk, cegła, drewno, szkło; 7) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz tabelą zawartą w rozdziale 8; 8) od strony ul. Sikorskiego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu istniejącego budynku przy ul. Sikorskiego 1; 9) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejących budynków; 10) dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenie ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłot.; 11) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów max 50cm powyżej zagospodarowanego terenu; 12) sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich kubatur na każdej wydzielonej działce budowlanej wraz z terenami utwardzonymi, nie może przekroczyć 70% powierzchni całej działki, a udział terenów zieleni (powierzchnia biologicznie czynna) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej; 13) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o koncepcję architektoniczno-urbanistyczną całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenów drogi wewnętrznej 18KDW, 2) dopuszcza się miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów do 3,5t dla potrzeb mieszkalnictwa i zaopatrzenia, w granicach terenu inwestycji; 3) miejsca postojowe dla osób korzystających z funkcji usługowej należy przewidzieć poza granicami terenu; 4) miejsca postojowe (parkingi i garaże) samochodów ciężarowych powyżej 3,5t należy przewidzieć poza granicami terenu; 5) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiu lub w parterze budynku usługowego. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku
-----	--	--

14.	14ZI, 15ZI przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 247 m² B. Stan istniejący: teren niezabudowany, istniejące ciągi piesze.. C. Zasady zagospodarowania terenu: 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów architektury parkowej; 2) zaleca się wykonanie infrastruktury parkowej; 3) wprowadza się zakaz grodzienia terenu. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) główne ciągi piesze: a) orientacyjny przebieg ciągów pieszych określono na rysunku planu; b) szerokość ciągów pieszych-min. 3,5m; c) nawierzchnia – pieszojezdna umożliwiająca ruch kołowy dla obsługi technicznej terenów zieleni; d) dojazd komunikacyjny z terenu 18KDW; e) oświetlenie – parkowe, 2) ścieżki rowerowe: a) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych określono na rysunku planu; b) szerokość – min 2m; c) położenie – równoległe do ciągów pieszych, łącznie lub rozdzielnie. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz jakiegokolwiek podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku.
14.	16E Przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji nadziemnych stacji transformatorowych oraz towarzyszących urządzeń elektroenergetycznych	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 90 m² B. Stan istniejący: teren zabudowany budynkami gospodarczymi. C. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu: 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów oraz urządzeń budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną; 2) dopuszcza się grodzienie terenu, zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń – żywopłot. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych 18KDW; 2) 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. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczegółowych: 1) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku, 3) projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku,

15.	17E Przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji nadziemnych stacji transformatorowych oraz towarzyszących urządzeń elektroenergetycznych	A. Łączna powierzchnia terenu - ok. 110 m² B. Stan istniejący: Teren istniejącego parkingu. C. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu: 1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów oraz urządzeń budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną; 2) Dopuszcza się grodzenie terenu, zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem sytuacji wymaganych funkcją), materiały wskazane do ogrodzenia to drewno, kamień naturalny, ażurowe elementy ze stali, zieleń –żywopłót. D. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: 1) Obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych 19KDD; 2) 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. E. Zasady scalania i podziału nieruchomości: 1) Wprowadza się zakaz podziału terenu, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. F. Zapisy wynikające z przepisów szczególnych: 1) Teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 2) Wszelkie działania na tym terenie, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 3) Projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku,
16	18KDW 19KDD 20KDZ 21KDZ	Ustalenia szczegółowe zostały zawarte w rozdziale 8 niniejszej uchwały

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycko.

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

Przewodniczący

Edward Żelasko