

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy
ul. Moniuszki, między Kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn.zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko”

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między Kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 20,68ha.

3. Granice terenów objętych planem określa załącznik do uchwały Nr XXXI/18/2013 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000

2. Integralnymi częściami uchwały są też:

- 1) załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie elektroenergetyczne ze strefą uciążliwości.
- 5) granice OCHKWJM,
- 6) granice terenu zamkniętego,
- 7) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów,

2. Granica administracyjna Gminy Giżycko stanowi treść informacyjną planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) „**teren**” – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) „**linii rozgraniczającej – ściśle określonej**” – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku; w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki; dopuszcza się możliwość wysunięcia ryzalitów, balkonów, tarasów, ganków – maksymalnie na długość 1/3 elewacji frontowej,
- 4) „**budowie**” - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,
- 5) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich elementów, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji);

- 6) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki (terenu inwestycji), powierzchnia zabudowy wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich elementów budynku na powierzchnię terenu.
- 7) „**zabudowie usługowej, usługach**” – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym handlu);
- 8) „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) „**usługach uciążliwych dla środowiska**” – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, realizacja których musi być poprzedzona przeprowadzeniem postępowania w sprawie decyzji środowiskowej, o której mowa w obowiązujących przepisach;
- 11) „**terenie inwestycji**” – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) „**OCHKKWJM**” – Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 13) Inne określenia wynikają z odrębnych przepisów prawa budowlanego.

§ 5. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej,
- 2) U/UT - teren zabudowy usługowej i usługowej turystycznej,
- 3) U/MN - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) UT - teren zabudowy usługowej turystycznej,
- 5) UT/MN - teren zabudowy usługowej turystycznej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) UM - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 7) MW/MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- 8) US – teren sportu i rekreacji,
- 9) ZP - zieleni urządzona,
- 10) ZN - teren zieleni naturalnej,
- 11) WS - tereny wód powierzchniowych,
- 12) KK - teren zamknięty - komunikacji kolejowej,
- 13) K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 14) KWA - teren przystani,
- 15) KDG - tereny drogi krajowej Nr 59;
- 16) KDD – teren drogi dojazdowej,
- 17) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- 18) ciąg pieszo-rowerowy
- 19) oznaczenie graficzne – teren przeznaczony do rekultywacji,
- 20) linia energetyczna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości,
- 21) linia energetyczna średniego napięcia ze strefą uciążliwości,
- 22) granice OCHKKWJM
- 23) postulowany most, oznaczony graficznie na rysunku planu

Granice administracyjne gminy, stanowią treść informacyjną planu.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.

2. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 6-16 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
3. Obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ewentualna lokalizacja obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem: 1ZN, 2U/UT, 3U/UT musi zapewnić stateczność pasa terenu zarezerwowanego dla potrzeb drogi krajowej nr 59 (KDG1). W stosunku do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 59 niezbędne jest zachowanie filara ochronnego (obszar, w którym są zabronione wszelkie roboty ziemne) wymaganego właściwymi przepisami.
5. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz prowadzenie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U/UT, 4U/MW, 6ZP, 7ZP, 8U, 10UM, musi uwzględniać przepisy ustawy o transporcie kolejowym.
6. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji stonowaną, w jasnych odcieniach, pastelową, z wykorzystaniem materiałów tradycyjnych historycznej zabudowy Mazur: np. cegły, drewna, kamienia,
 - 2) pokrycie dachów: dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym, o ile ustalenia szczegółowe planu nie mówią inaczej; dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych do dachówki w kolorze ceglasto-czerwonym do pokryć budynków innych niż: mieszkalne i użyteczności publicznej.
7. W przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, ustala się:
 - 1) nowa część budynku musi tworzyć jedną całość w zakresie formy architektonicznej, z uwzględnieniem ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
 - 2) doświetlenia poddaszy – oknami szczytowymi, połaciowymi, przez zastosowanie lukarn; lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się lukarny nakryte daszkami jednospadowymi wyprowadzonymi z połaci dachowej, pod warunkiem zachowania co najmniej 1,5 m odległości od szczytowych krawędzi połaci dachowych.
8. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg – do 1,5 m, od pozostałych terenów – do 1,8 m,
 - 2) ogrodzenia – wyłącznie ażurowe, z wyłączeniem prefabrykowanych betonowych.
9. W zakresie lokalizacji nośników reklamy i neonów na budynkach:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy lub neonów na budynkach, w miejscach i w sposób niepowodujący ograniczania widoczności terenów komunikacyjnych i innych oznaczeń publicznych,
 - 2) nie zezwala się lokalizacji umieszczania nośników reklamy na ogrodzeniach, terenach zieleni, na drzewach, o ile ustalenia szczegółowe planu nie mówią inaczej,
 - 3) powierzchnia reklam do 2m², neonów do 0,5m²; wysokość reklam do 2m,
 - 4) nie zezwala się lokalizacji nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu i pulsującego.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Tereny Kanału Niegocińskiego o symbolach: 21WS, 22WS i teren jeziora Niegocin o symbolu: 23WS oraz teren portu o symbolu: 20KWA, położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach przedstawionych graficznie na rysunku planu. Dla w/w terenów obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.
2.
 - 1) obszar opracowania położony jest w utworzonej aglomeracji Giżycko (uchwała Nr XXIX/559/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Giżycko wyznaczonej rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 9 z dnia 21 marca 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Giżycko, zmienionej rozporządzeniem Nr 16 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2008r.),
 - 2) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
 - 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków z całego terenu do kanalizacji sanitarnej,
 - 4) na terenach nieposiadających kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania, dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu w czystości i porządku w gminach.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób określony w §17 pkt.6 niniejszego tekstu planu.
4. Na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m. in. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: m.in. ochrony przed hałasem i wibracjami, zwłaszcza w sąsiedztwie drogi krajowej o symbolach: KDG1, KDG2, linii kolejowej o symbolu 5KK oraz pozostałych terenów komunikacyjnych.
5. Dla terenów w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikających z przepisów o ochronie środowiska:
 - 1) dla terenów: 2U/UT, 3U/UT, 8U, 10UM, 13UM, 4U/MW, 11U/MN, 12UT/MN, 15UT – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 2) dla terenu 16MW/MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 3) dla terenów: 18US, 19US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
6. Zakłada się gospodarkę odpadami stałymi zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w mieście, wynikającymi ze stosownych przepisów miejskich oraz ustawy o odpadach.
7. Utrzymywać minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, określony dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem miejscowym, nie występują obiekty wpisane są do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:
2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty archeologiczne.
3. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar, oznaczony graficznie na rysunku planu, na którym znajdują się następujące obiekty:
 - 1) umocnienia mostu kolejowego na kanale Niegocińskim (działki nr: 302/5, 384/1, 381/1, 381/2, 387/1, 387/2 – obręb Giżycko),
 - 2) schron dla jednej drużyny piechoty (działki nr: 387/1, 387/2 – obręb Giżycko).
4. Architektura budynków w granicach opracowania planu, winna nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur w zakresie formy i gabarytów budynków, kolorystyki i zastosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi: tereny komunikacji kolejowej - 5KK, drogi - KDG1, KDG2, KDD3, KDD4, teren sportu i rekreacji publicznej o symbolu - 18US oraz tereny projektowanej zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi – 6ZP, 7ZP stanowiącymi fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin oraz teren zieleni urządzonej o symbolu 17ZP.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się stosowania nawierzchni ulic z wyróżnieniem jezdni od pozostałych części ulicy (dla pieszych i rowerów) np. kolorem, fakturą nawierzchni lub poprzez zastosowanie krawędzi ograniczających,
 - 2) szczegółowe ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych, zostały określone dla poszczególnych terenów w §14 i §15 niniejszego tekstu planu.

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

1. Na terenie objętym planem przedstawiono graficznie, granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w których obowiązują przepisy szczególne.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód osiagających rzędną 116,50m npm Kr.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.
2. Zachowuje się istniejące podziały geodezyjne. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem przepisów szczególnych, z uwzględnieniem zasad podziału nieruchomości wskazanych w ustaleniach szczegółowych planu i przedstawionych na rysunku planu.
Dopuszcza się korygujące podziały działek służące polepszeniu funkcjonalności zagospodarowania działek istniejących.
3. Powierzchnia wydzielanych działek, powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni oraz kształtowania zabudowy dostosowanej do funkcji, z uwzględnieniem ewentualnych ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zagospodarowanie terenów położonych wzdłuż i na terenach bezpośrednio przyległych do linii kolejowej, należy wykonywać z uwzględnieniem ograniczeń zagospodarowania gruntów usytuowanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie, które wynikają z przepisów o transporcie kolejowym i prawa budowlanego.
2. Dla linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia, wyznacza się strefy uciążliwości – pasy szerokości, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie uciążliwości od linii energetycznej obowiązują zakazy wynikające z przepisów energetycznych. Ustala się możliwość przebudowy w/w linii, jako podziemną.
3. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy prawo telekomunikacyjne i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W granicach opracowania planu, wyznaczone tereny pozostawia się w istniejącym użytkowaniu, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ II

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Symbol w planie Przeznaczenie terenu	Zasady zabudowy i zagospodarowania
1ZN teren zieleni naturalnej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 196m². B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej, przylegającej do Kanału Niegocińskiego. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) zachowuje się istniejącą zieleń naturalną z możliwością nowych nasadzeń, w pasie równoległym wzdłuż kanału, 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.
2U/UT teren zabudowy usługowej i usługowej turystycznej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 19 165m². B. Stan istniejący: teren zainwestowany zabudową usługową. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się przebudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe i usługowe turystyczne, 3) w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokal mieszkalny dla właściciela, 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

	5) parametry nowej zabudowy: - wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, - wysokość kalenicy budynków – do 12m, - ostatnia kondygnacja budynków użyteczności publicznej - ukryta w dachu dwuspadowym, - kąty nachylenia połaci dachowych budynków użyteczności publicznej 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - od strony drogi krajowej wyznacza linia łącząca zewnętrzne ściany istniejących budynków, od strony kanału Niegocińskiego – z uwzględnieniem przepisów prawa wodnego, od pozostałych granic - zgodnie z przepisami prawa budowlanego, 7) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna – 1,50, 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; 9) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji, 11) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń §16.
3U/UT teren zabudowy usługowej i usługowej turystycznej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 20 110m² B. Stan istniejący: teren zainwestowany zabudową usługową. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, - zachowuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się przebudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe, usługowe turystyczne, - w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokal mieszkalny dla właściciela, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz budowę innych obiektów i urządzeń służących rekreacji, - parametry nowej zabudowy: - wysokość budynków – do 12m, z zastrzeżeniem pkt. e, - wysokość budynków użyteczności publicznej – do 3 kondygnacji nadziemnych, budynków gospodarczych, garażowych i altany ogrodowej – 1 kondygnacja nadziemna, - ostatnia kondygnacja budynków użyteczności publicznej - ukryta w dachu dwuspadowym, - kąty nachylenia połaci dachowych budynków użyteczności publicznej 35 – 45°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, - wysokość budynków usługowych do 30m, wynikająca wyłącznie z procesu technologicznego produkcji, - nieprzekraczalna linia zabudowy - od strony drogi krajowej – minimum 12m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem graficznym, od terenu komunikacji kolejowej – z zachowaniem przepisów ustawy o transporcie kolejowym, od strony kanału Niegocińskiego – z uwzględnieniem przepisów Prawa wodnego, od pozostałych granic - zgodnie z przepisami prawa budowlanego, - intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna – 1,20, - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; - minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji, - w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń §16, - dla części terenu, oznaczonego na rysunku planu i o którym mowa w §8 ust.3 niniejszej uchwały, obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4U/MW teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 781m² B. Stan istniejący: teren zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, - parametry nowej zabudowy: - wysokość budynku o funkcji mieszkaniowej i usługowej – do 3-kondygnacji nadziemnych, - ostatnia kondygnacja budynków ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, - kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, - zachowuje się istniejącą nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 59, od terenu komunikacji kolejowej – z zachowaniem przepisów ustawy o transporcie kolejowym,

	7) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna – 1,50, 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; 9) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji.
5KK teren zamknięty komunikacji kolejowej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 5 684m² B. Stan istniejący: teren zamknięty - komunikacji kolejowej. 1) dla części terenu, oznaczonego na rysunku planu i o którym mowa w §8 ust.3 niniejszej uchwały, obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
6ZP teren zieleni urządzonej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 3 328m² B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w związku z przyleganiem terenu do linii kolejowej, obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym i przepisy prawa budowlanego, 2) dopuszcza się: a) realizację ciągu pieszego, pieszo-rowerowego, stanowiącej fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin b) lokalizację obiektów małej architektury nad kanałem Niegocińskim oraz budowę innych obiektów i urządzeń służących rekreacji, c) prowadzenie infrastruktury technicznej, d) wycinkę drzew w celach kolidujących z planowanym zainwestowaniem i w celach pielęgnacyjnych, e) nasadzenia nowej zieleni, f) lokalizację wolno stojących reklam i tablic informacyjnych. 3) dla części terenu, oznaczonego na rysunku planu i o którym mowa w §8 ust.3 niniejszej uchwały, obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7ZP teren zieleni urządzonej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 744m² B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się: a) realizację ciągu pieszego, pieszo-rowerowego, stanowiącej fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin b) lokalizację obiektów małej architektury oraz budowę innych obiektów i urządzeń służących rekreacji, c) prowadzenie infrastruktury technicznej, d) wycinkę drzew w celach kolidujących z planowanym zainwestowaniem i w celach pielęgnacyjnych, e) nasadzenia nowej zieleni. f) lokalizację wolno stojących reklam i tablic informacyjnych.
8U teren zabudowy usługowej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 12 523m² B. Stan istniejący: teren niezainwestowany C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) ustala się budowę obiektów usługowych, obiektów związanych z rekreacją i sportem, budowę ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 4) maksymalna wysokość obiektów – do 12m, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - od strony drogi krajowej min. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni, od terenu komunikacji kolejowej – z zachowaniem przepisów ustawy o transporcie kolejowym, 6) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna – 1,50, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, 8) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji, 10) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16, 11) obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 8U należy zapewnić poprzez istniejący zjazd publiczny z drogi krajowej nr 59.
9ZN teren zieleni naturalnej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 608m²

	B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się: a) realizację ciągu pieszego, pieszo-rowerowego, b) lokalizację obiektów małej architektury oraz budowę innych obiektów i urządzeń służących rekreacji, c) prowadzenie infrastruktury technicznej, d) wycinkę drzew w celach kolidujących z planowanym zainwestowaniem i w celach pielęgnacyjnych, e) nasadzenia nowej zieleni, f) lokalizację wolno stojących reklam i tablic informacyjnych.
10UM teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 29 442m² B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej z istniejącą linią energetyczną 15kV C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) w strefie uciążliwości linii energetycznej, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów energetycznych, 3) budowę obiektów usługowych, w tym turystycznych, lokalizować w sąsiedztwie wód powierzchniowych, w dalszej odległości od wód - dopuszcza się budynki mieszkalne, po zapewnieniu dróg wewnętrznych i uzbrojeniu terenu w media, 4) pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się maksymalnie - 50% terenu, 5) minimalna powierzchnia działki – 2000m², minimalna szerokość frontu działki – 25m, 6) dla dróg wewnętrznych określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 8m, 7) dopuszcza się obiekty małej architektury, 8) parametry zabudowy: a) maksymalna wysokość kalenicy budynków – do 12m, b) ostatnia kondygnacja budynków ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, c) kąty nachylenia połaci dachowych budynków mieszkaniowych i usługowych: 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę dojazdową o symbolu KDD3– minimum 6m, od terenu komunikacji kolejowej – z zachowaniem przepisów ustawy o transporcie kolejowym, 10) intensywność zabudowy: minimalna - 0,15; maksymalna – 1,00, 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%, 12) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%, 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% 14) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16, 15) dla części terenu, oznaczonego na rysunku planu i o którym mowa w §8 ust.3 niniejszej uchwały, obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
11U/MN teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 1 653m² B. Stan istniejący: teren zainwestowany C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 4) parametry nowej zabudowy: a) maksymalna wysokość kalenicy budynku – do 12m, b) ostatnia kondygnacja ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, c) kąty nachylenia połaci dachowych budynków usługowych: 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDD3 – minimum 6m, 6) intensywność zabudowy: minimalna - 0; maksymalna – 1,0, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%; 8) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji, 10) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16.
12UT/MN teren zabudowy usługowej turystycznej,	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 10 058m² B. Stan istniejący: teren niezabudowany

mieszkaniowej jednorodzinnej	C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) ustala się budowę obiektów usługowych turystycznych, zamiennie dopuszcza się podział terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wg zasad podziału wskazanych na rysunku planu, 3) minimalna powierzchnia działki usługowej -1500m², działki zabudowy jednorodzinnej – 1000m², 4) minimalna szerokość frontu działki – 25m, 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 6) parametry budynków: a) wysokość budynków – do 3-kondygnacji nadziemnych, b) wysokość kalenicy budynków – do 12m, c) ostatnia kondygnacja budynków użyteczności publicznej i mieszkalnych, ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, d) kąty nachylenia połaci dachowych budynków użyteczności publicznej i mieszkalnych 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDD3 – minimum 6m, od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDG2 – minimum 6m, zgodnie z rysunkiem graficznym planu, 8) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna – 1,20, 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; 10) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%, 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji, 12) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16.
13UM teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 12 002m² B. Stan istniejący: teren zabudowany budynkami usługowymi C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) zachowuje się istniejące obiekty, ustala się budowę, przebudowę lub prowadzenie robót budowlanych, 3) dopuszcza się podział terenu po zapewnieniu dostępu do drogi wewnętrznej o symbolu KDW5, 4) minimalna powierzchnia działki -1000m², 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 6) parametry budynków istniejących: a) wysokość budynków maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych, b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwetki dachu w celu osiągnięcia jednolitej stylistyki dla całego obiektu. 7) parametry nowych budynków: a) wysokość kalenicy budynków – do 12m, b) ostatnia kondygnacja budynków, ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, c) kąty nachylenia połaci dachowych budynków 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla budynków współtowarzyszących, 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW5 – minimum 6m, od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDG2 – minimum 10m, zgodnie z rysunkiem graficznym planu, 9) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna – 1,20, 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, 11) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%, 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji, 13) dla zabudowy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16.
14ZP teren zieleni urządzonej	A. Łączna powierzchnia – ok. 5 993m² B. Stan istniejący: teren nieczynnego osadnika zakładów produkcyjnych C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) teren przedstawiony graficznie przeznacza się do rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni, 3) zakazuje się wprowadzenia jakiegokolwiek zabudowy.
15UT teren zabudowy usługowej turystycznej, dopuszcza się zabudowę	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 4 733m² B. Stan istniejący: teren niezabudowany C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I,

pensjonatową z mieszkaniem dla właściciela	2) ustala się budowę obiektów usługowych turystycznych, zamiennie dopuszcza się podział terenu na zabudowę pensjonatową, według zasad wskazanych na rysunku planu, 3) minimalna powierzchnia działki -1000m², 4) w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokal mieszkalny dla właściciela, 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej, 6) parametry projektowanych budynków: a) wysokość kalenicy budynków – do 12m, b) ostatnia kondygnacja budynków ukryta w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, c) kalenice główne budynków równoległe do drogi dojazdowej o symbolu KDD4 d) kąty nachylenia połaci dachowych budynków usługowych 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDD4 – minimum 6m, zgodnie z rysunkiem graficznym planu, 8) intensywność zabudowy: minimalna - 0,10; maksymalna – 1,20, 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy– 50%; 10) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%, 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu inwestycji, 12) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – wg ustaleń §16.
16MW/MN teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 683m² B. Stan istniejący: teren zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkami gospodarczymi. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) dopuszcza się przebudowę obiektów istniejących, budowę nowych obiektów, prowadzenie robót budowlanych, zmianę sposobu użytkowania, 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 4) parametry nowej zabudowy: a) wysokość budynków – do 12m, b) ostatnia kondygnacja budynków - ukryta w dachu dwuspadowym, c) kąty nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych: 35 – 50°, dopuszcza się dachy poniżej 35° dla innych budynków, 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDG2 – minimum 12m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW5 – minimum 6m, zgodnie z rysunkiem graficznym planu, 6) intensywność zabudowy: minimalna - 0; maksymalna – 1,00, 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; 8) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu inwestycji, 10) w granicach terenu inwestycji zapewnić miejsca postojowe dla samochodów - wg ustaleń §16.
17ZP teren zieleni urządzonej	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 661m² B. Stan istniejący: teren zieleni naturalnej C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) dopuszcza się: a) prowadzenie infrastruktury technicznej, b) nasadzenia zieleni, c) lokalizację wolnostojących reklam i tablic informacyjnych, d) miejsca postojowe dla samochodów.
18US teren sportu i rekreacji	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 3 227m² B. Stan istniejący: teren niezabudowany. C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) w obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów gier i zabaw, sanitariatu ogólnodostępnego wraz z przebieralnią, 3) parametry projektowanej zabudowy: a) obiekt o wysokości do 1 kondygnacji nadziemnej, b) wysokość kalenicy budynku – do 6m, c) dach dwuspadowy lub wielopołaciowy, d) kąty nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrycie dachu – dachówka w odcieniu ceglasto-

	czerwonym, trzcina lub gont drewniany, 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0; maksymalna – 0,15, 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%, 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu.
19US teren sportu i rekreacji	A. Łączna powierzchnia terenów – ok. 5 639m² B. Stan istniejący: teren niezainwestowany C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów gier i zabaw, 3) zapewnić ciąg komunikacji pieszo-rowerowej, łączącej kontur 6ZP z KDD3, stanowiącej fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin, 4) intensywność zabudowy – nie ustala się, 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 6) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się, 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu.
20KWA teren przystani wodnej	A. Łączna powierzchnia terenów – ok. 11 770m² B. Stan istniejący: teren zainwestowany przystanią C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale I, 2) zachowuje się istniejącą przystań wodną, 3) teren częściowo zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w związku z czym mają zastosowanie przepisy odrębne.
21WS, 22WS tereny wód powierzchniowych - Kanału Niegocińskiego	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 6 695m² i ok. 2 577m² B. Stan istniejący: tereny wód powierzchniowych - Kanału Niegocińskiego C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) Kanał Niegociński stanowi drogę wodną klasy 1a, 2) ustala się prowadzenie robót hydrotechnicznych, w tym m.in. polegających na odbudowie brzegów i udrożnieniu koryta, na warunkach określonych w przepisach ustawy Prawo wodne. 3) teren zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w związku z czym mają zastosowanie przepisy odrębne. 4) dla części terenu, oznaczonego na rysunku planu i o którym mowa w §8 ust.3 niniejszej uchwały, obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
23WS teren wód powierzchniowych	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 13 740m² B. Stan istniejący: teren wód powierzchniowych - jeziora Niegocin, C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) Jezioro Niegocin 2) ustala się prowadzenie robót hydrotechnicznych, na warunkach określonych w przepisach ustawy Prawo wodne. 3) teren zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w związku z czym mają zastosowanie przepisy odrębne.
24K teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 286m² B. Stan istniejący: teren zainwestowany przepompownią ścieków C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) ustala się przebudowę, rozbudowę istniejącej przepompowni ścieków.
25K teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	A. Łączna powierzchnia terenu – ok. 200m² B. Stan istniejący: teren niezainwestowany C. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) ustala się budowę przepompowni do odprowadzenia ścieków z terenów położonych po północnej stronie torów kolejowych

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustalenia dotyczące ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych:

Symbol w planie	Przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania
KDG1, KDG2	Droga publiczna – ul. Moniuszki. Droga krajowa nr 59 Giżycko – Ryn - Mrągowo – Nawiady - Rozogi, powinna spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie G (główna). Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, zapewnia się z istniejących zjazdów i poprzez układ dróg lokalnych, bez wprowadzania nowych zjazdów z drogi krajowej.
KDD3	Istniejąca droga dojazdowa. Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem publicznym z drogi krajowej. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15m. Szerokość jezdni – minimum 5,5m. Minimum jednostronny chodnik. Możliwość realizacji ścieżki rowerowej i pieszej, stanowiącej fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin.. W przypadku niespełnienia wymagań technicznych istniejącego zjazdu publicznego w km 5+170 drogi krajowej nr 59 dla pojazdów przewidywanych do obsługi terenów objętych planem, w trakcie jego użytkowania, właściciel drogi oznaczonej symbolem KDD3 będzie zobowiązany zgodnie z ustawą o drogach publicznych do przebudowy istniejącego zjazdu .
KDD4	Projektowana droga dojazdowa. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15m. Szerokość jezdni – min. 5,5m. Minimum jednostronny chodnik, możliwość realizacji ścieżki rowerowej i pieszej, stanowiącej fragment promenady pieszo-rowerowej wokół jeziora Niegocin.
KDW5	Istniejąca droga wewnętrzna, zapewniająca obsługę komunikacyjną do terenów oznaczonych symbolem 13UM i 16MW/MN. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.

2. W pasach drogowych w/w dróg, dopuszcza się budowę: wiat przystanków autobusowych i kiosków, ścieżki rowerowej, pieszej, pieszo-rowerowej, prowadzenie infrastruktury technicznej poza pasem drogi krajowej nr 59, wprowadzenie zieleni, lokalizację ławek i pojemników na śmieci, lokalizację tablic informacyjnych związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) oraz placów gospodarczych.

§ 16. Ustalenia dotyczące parkingów:

Miejsca parkingowe dla samochodów, należy lokalizować w granicach projektowanych działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników:

Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik miejsc postojowych
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 dom mieszkalny	2 (w tym miejsca garażowe)
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1 lokal mieszkalny	1,2
Handel	1000m ² powierzchni sprzedaży	25
Gastronomia	100 miejsc konsumpcyjnych	24
Obiekty usługowe	1000m ² powierzchni użytkowej	30

§ 17. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. Energetyka.

- 1) zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej. Stosownie do potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN.
- 2) nowe linie średniego i niskiego napięcia zaleca się projektować jako podziemne.
- 3) dla linii energetycznej wysokiego napięcia i średniego napięcia wyznacza się strefy uciążliwości – pas szerokości min. 40m i 15m, po 20m i 7,5m z każdej strony linii, zgodnie z rysunkiem planu. W strefie uciążliwości od linii energetycznej obowiązują zakazy wynikające z przepisów energetycznych.
- 4) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą Prawo energetyczne.

2. Energia cieplna.

Zaopatrzenie zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków – z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych.

3. Gaz.

Należy przewidzieć miejsca w pasie drogowym, w chodniku lub pasie zieleni – na lokalizację sieci gazowej, w perspektywie gazyfikacji tego obszaru.

4. Woda.

- 1) zaopatrzenie w wodę - z komunalnej sieci wodociągowej.
- 2) sieć wodociągową należy lokalizować w pasie drogowym, na terenach zieleni. W przypadku braku możliwości technicznych na zlokalizowanie sieci w pasie drogowym, dopuszcza się lokalizację jej na terenie działek budowlanych.

5. Kanalizacja sanitarna.

- 1) odprowadzanie ścieków – do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania kanalizacji, odprowadzenie ścieków realizowane będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu wynikającego z obowiązującego Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
- 3) ustala się rozbudowę, przebudowę istniejącej przepompowni, oznaczonej symbolem 24K i rezerwuje się teren pod projektowaną przepompownię ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 25K.
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w pasie drogowym, na terenach zieleni. W przypadku braku możliwości technicznych na zlokalizowanie sieci w pasie drogowym, dopuszcza się lokalizację jej na terenie działek budowlanych.

6. Wody opadowe i urządzenia melioracyjne.

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków - powierzchniowe na tereny nieutwardzone, w granicach nieruchomości, do sieci kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg i powierzchni utwardzonych parkingów, zgodne z przepisami odrębnymi.

7. Telekomunikacja.

- 1) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.
- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasach drogowych i na terenach zieleni.

8. Gospodarka odpadami.

Gospodarkę odpadami stałymi realizować w oparciu o miejski plan gospodarowania odpadami i zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w mieście.

ROZDZIAŁ III **Przepisy końcowe**

§ 18. Naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	stawka procentowa opłaty (%)
1.	2U/UT, 3U/UT- tereny zabudowy usługowej i usługowej turystycznej	30
2.	4U/MW, 13U/MW – teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej	30
3.	8U – teren zabudowy usługowej	30
4.	10UT/MN/MW - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej	30

	jednorodzinnej i wielorodzinnej	
5.	11U/MN – teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej	30
6.	12UT/MN – teren zabudowy usługowej turystycznej i mieszkaniowej jednorodzinnej	30
7.	15UT – teren zabudowy usługowej turystycznej	30
8.	16MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	30
9.	KDW5 - teren drogi wewnętrznej	30
10.	5KK – teren komunikacji kolejowej	Nie ma zastosowania
11.	KDG1, KDG2 – tereny drogi krajowej	
12.	KDD3, KDD4 – tereny dróg dojazdowych	
13.	1ZN, 9ZN - tereny zieleni naturalnej	
14.	6ZP, 7ZP, 14ZP, 17ZP - tereny zieleni urządzonej	
15.	18US, 19US – tereny sportu i rekreacji	
16.	20KWA – teren przystani	
17.	21WS, 22WS, 23WS – tereny wód powierzchniowych	
18.	24KS, 25KS - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji	

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 20. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę Nr XXXI/18/2013 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta, po przejściu procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedkładam projekt w/w planu celem uchwalenia, stosownie do art.17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

