



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem
zamkniętym w Giżycku

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Agnieszka Walec – prognoza skutków finansowych

marzec 2022 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia/...../.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem
zamkniętym w Giżycku**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XLVI/78/2021 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 sierpnia 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko*”, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 53,4ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach

zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek służący prowadzeniu działalności, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu i położonej symetrycznie względem rzutu budynku;
- 5) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;
- 6) **działaniach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 7) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia zabudowy wyznaczona od strony jeziora Kisajno nie dotyczy sanitariatów, przebieralni i budynków gospodarczych, związanych z funkcjonowaniem plaż, kąpielisk i przystani wodnych, a także podziemnych części wszystkich budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego

01-KDGp.

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji turystycznej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **19** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **UT/U**;

- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem cyfrowym **5** oraz symbolem literowym **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej i usług turystycznych, oznaczony symbolem cyfrowym **6** oraz symbolem literowym **ZP/UT**;
- 4) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **7** oraz symbolem literowym **ZP/US**;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem cyfrowym **8** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 6) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem cyfrowym **9** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 7) teren zabytkowego cmentarza oznaczony symbolem cyfrowym **10** oraz symbolem literowym **ZC**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – przepompownia, oznaczony symbolem cyfrowym **11** oraz symbolem literowym **K**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oznaczony symbolem cyfrowym **12** oraz symbolem literowym **W**;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDGp**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **02** do **06** oraz symbolem literowym **KDW**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolem literowym **UT/U**, **ZP/UT**, **ZP/US** oraz **ZP**, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem. Dopuszczenie nie dotyczy terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla których obowiązują ustalenia § 13.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących

rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy lokalizacji:

- a) inwestycji celu publicznego,
 - b) ośrodków wypoczynkowych i hoteli,
 - c) pól kempingowych i karawaningowych,
 - d) garaży i parkingów,
 - e) parków rozrywki rozumianych jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją, pól golfowych i stadionów,
 - f) dróg o nawierzchni twardej,
 - g) portów, przystani i infrastruktury portowej,
 - h) przystani śródlądowych,
 - i) budowli przeciwpowodziowych i piętrzących,
 - j) kanalizacji wód rozumianej jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - k) kanałów.
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
- a) może stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;
 - d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach planu lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią wysoką.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2-UT/U**, **4-UT/U**, **9-ZK**, **04-KDW**, zlokalizowane są obiekty forteczne na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się nakaz:

- 1) ochrony i zachowania cech historycznych zespołu obiektów fortecznych, takich jak: lokalizacja, forma architektoniczna, ukształtowanie terenu oraz struktury podziemne;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10.

Teren **10-ZC** zlokalizowany jest w granicach cmentarza żołnierzy armii radzieckiej z II wojny światowej, wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem i rewaloryzacją cmentarza;
- 2) nakaz ochrony i konserwacji historycznych elementów cmentarza, w tym elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników, krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne, tereny oznaczone symbolami **ZP/UT**, **ZP/US**, **ZP**, a także zespół obiektów fortecznych na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych poza terenami dróg dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
6. W granicach jednej urządzonej przestrzeni publicznej ustala się nakaz stosowania jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.
5. Dla obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty dopuszcza się maksymalną wysokość do 10m.
6. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych.
7. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj lub kąt nachylenia dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

Rozdział 7

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

§ 13.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **12-W** ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody oraz na terenie **2-UT/U** strefę ochrony pośredniej ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Giżycko.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z dróg wewnętrznych, przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu: droga krajowa nr 59, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej: 1 miejsce parkingowe/1 budynek,

- c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) dla lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) nakaz realizacji miejsc dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 5 miejsc postojowych, wynikających z pkt 1;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 5) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZC**, **ZP**, **ZK**;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

- 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
- 3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
- 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą terenu **01-KDGp**, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony tej drogi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na terenie **01-KDGp** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego.
5. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów i niegenerujący nowego przeznaczenia terenu.
6. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków i wiat, w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Dla terenów **1-UT/U** (o powierzchni ok. 6,63ha), **2-UT/U** (o powierzchni ok. 26,36ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:
 - a) obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych,
 - b) budynki turystyczne,
 - c) usługi medyczne i zdrowotne,
 - d) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
 - e) budynki i urządzenia obsługi turystyki wodnej,
 - f) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) sanitariaty,
 - h) parkingi niekubaturowe,
 - i) budynki gospodarcze i garażowe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 4,
 - b) dla budynków gospodarczych: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 14m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 9m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie, w tym dachy zielone,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, grafitu;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. Na terenie 2-UT/U, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej rozumianej jako pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń

zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich, w tym dróg publicznych.

4. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
5. W granicach terenu 2-UT/U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty forteczne na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Teren 2-UT/U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia § 14.
8. Przez teren 2-UT/U, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenu 3-UT/U (o powierzchni ok. 6,93ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:
 - a) obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych,
 - b) budynki turystyczne;
 - c) usługi medyczne i zdrowotne,
 - d) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
 - e) budynki i urządzenia obsługi turystyki wodnej,
 - f) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) sanitariaty,
 - h) parkingi niekubaturowe,
 - i) budynki gospodarcze i garażowe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 4,
 - b) dla budynków gospodarczych: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 14m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 9m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
- 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla budynków sportu dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie, w tym dachy zielone,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenu **4-UT/U** (o powierzchni ok. 0,92ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:
 - a) obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, za wyjątkiem kempingów i pól biwakowych,
 - b) budynki turystyczne,
 - c) usługi medyczne i zdrowotne,

- d) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
 - e) budynki i urządzenia obsługi turystyki wodnej,
 - f) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) sanitariaty,
 - h) parkingi niekubaturowe,
 - i) budynki gospodarcze i garażowe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 3,
 - b) dla budynków gospodarczych: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, turystycznych, sportu i rekreacji oraz obiektów hotelarskich: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 9m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla budynków sportu dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie, w tym dachy zielone,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty forteczne na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenu **5-U** (o powierzchni ok. 0,71ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z zakresu usług handlu detalicznego, usług gastronomii, biur, gabinetów lekarskich i kosmetycznych, usług kultury i nauki, usług publicznych, usług związanych ze sportem i rekreacją, usług komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia lub warsztat samochodowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie, w tym dachy zielone,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenu **6-ZP/UT** (o powierzchni ok. 1,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i usług turystycznych. Dopuszcza się plaże, kąpieliska oraz budowę obiektów budowlanych, związanych wyłącznie z obsługą turystyki wodnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 75%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenu **7-ZP/US** (o powierzchni ok. 1,26ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:
 - a) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) sanitariaty,
 - c) parkingi niekubaturowe,
 - d) budynki gospodarcze.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

- b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenu **8-ZP** (o pow. ok. 0,40ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Obowiązuje zakaz zabudowy budynkami. Nakaz urządzenia nie mniej niż 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenu **9-ZK** (o pow. ok. 4,93ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych oraz urządzenie przestrzeni z uwzględnieniem nakazu ochrony istniejących zadrzewień, zgodnie z przepisami obowiązującymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Obowiązuje zakaz zabudowy budynkami. Nakaz urządzenia nie mniej niż 90% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty forteczne na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenu **10-ZC** (o pow. ok. 0,35ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabytkowego cmentarza. Obowiązuje zakaz zabudowy budynkami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza żołnierzy armii radzieckiej z II wojny światowej, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29.

Dla terenu **11-K** (o powierzchni ok. 0,005ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - przepompownia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30.

Dla terenów **12-W** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31.

Dla terenu **01-KDGp**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 32.

Dla terenów **02-KDW**, **03-KDW**, **04-KDW**, **05-KDW**, **06-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach terenu **04-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty forteczne na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §9.
4. Tereny **02-KDW**, **03-KDW**, **04-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez teren **02-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 34.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „upizp”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r., obszar objęty planem przeznaczony jest pod usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, usługi, zabytkowy cmentarz oraz publiczną zieleń urządzoną. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 upizp oraz w związku z XLVI/78/2021 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 sierpnia 2021 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku*.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z *art. 17 pkt 6 upizp*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt jest obecnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 roku. Dyskusja publiczna odbędzie się dnia 05 kwietnia 2022 roku o godz. 16.00. Uwagi będzie można składać do dnia 29 kwietnia 2022 roku.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (regulowanego w szczególności za pomocą zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §18 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia §18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Giżycka w latach 2015-2019, o której mowa w art. 32 *upizp*, uchwalonej uchwałą nr XXVI/35/2020 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 czerwca 2020 r.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla miasta. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.