

Uchwała nr LXXI/106/2022
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 5 października 2022 r.

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 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079) 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.

Ilekrót 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. Linia zabudowy wyznaczona od strony jeziora Kisajno nie dotyczy sanitariatów, przebieralni i budynków 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;
- 7) strefa z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza.

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 zielenią, 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.

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, dojazd 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 wydzielania 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 oraz nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu.
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 i 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.

§ 17.

Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

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, z wyjątkiem terenu 2-UT/U: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie 2-UT/U: nie ustala się,

- e) 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

§ 19.

- 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.

§ 20.

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, z 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

§ 21.

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: tereny 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) usługi nauki i oświaty,
 - e) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
 - f) budynki i urządzenia obsługi turystyki wodnej,
 - g) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - h) sanitariaty,
 - i) parkingi niekubaturowe,
 - j) 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, obiektów hotelarskich: 17m,
 - b) dla budynków sportu i rekreacji: 22m,
 - c) dla budynków gospodarczych: 9m,
 - d) dla budynków garażowych i wiat: 6m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla budynków sportu, wiat oraz przekryć urządzeń sportowych dopuszcza się dachy dowolne,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych: 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, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, stal, aluminium oraz kasetony elewacyjne, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.
3. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
4. 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.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Teren **2-UT/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia § 14.
7. 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.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
10. 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 **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) usługi nauki i oświaty,
 - e) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie,
 - f) budynki i urządzenia obsługi turystyki wodnej,
 - g) budynki i urządzenia sportu i rekreacji,
 - h) sanitariaty,
 - i) parkingi niekubaturowe,
 - j) 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, budynków i urządzeń obsługi turystyki wodnej, 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, z 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 § 18.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
- 8. 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 **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, z 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 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie, w tym dachy zielone,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z 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 § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
7. 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 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, z 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 § 18.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
5. 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 **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 § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
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 **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 wraz zapleczem usługowym,
 - 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 § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
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 **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. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
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 **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. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
8. 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 **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 § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30.

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 § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
6. 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 **12-W** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego 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 § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32.

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. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 33.

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. Teren **04-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. 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

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 35.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Giżycku
dr Robert Kempa

UZASADNIENIE

do Uchwały nr LXXI/106/2022 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 5 października 2022 r. 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.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usług turystycznych, zawartych między: jez. Kisajno, jez. Tajty, ul. Moniuszki, a zach. granicą działki nr 340/13 w Giżycku, uchwalony Uchwałą Nr XII/73/201 z dnia 20 sierpnia 2015 r., zmienionego Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr PN.4131.259.2015 z dn. 24.09.2015 r., który przeznacza przedmiotowy obszar pod: tereny zabudowy usługowej, turystycznej, sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem sportu i rekreacji, tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy usług turystycznych, tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej, tereny garaży i parkingów, tereny wód powierzchniowych, tereny drogi krajowej, tereny drogi wojewódzkiej oraz tereny dróg wewnętrznych.

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; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079) 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 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 roku. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 05 kwietnia 2022 roku o godz. 16.00. Uwagi można było składać do dnia 29 kwietnia 2022 roku. Do projektu planu wpłynęły uwagi, które Burmistrz postanowił częściowo uwzględnić. W związku z uwzględnieniem w projekcie części uwag zaszła konieczność ponownego uzgodnienia projektu planu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Główną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym. Po uzyskaniu uzgodnień projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 28 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16 sierpnia 2022 r. o godz. 16.00. Uwagi można było

składać do dnia 02 września 2022 roku. Do projektu planu wpłynęły uwagi, z których Burmistrz postanowił jedną uwzględnić. Uwzględnienie uwagi nie spowodowało konieczności ponowienia czynności planistycznych.

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 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie 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 §19 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia §19 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 planu została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony 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 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.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Giżycku
dr Robert Kempa**