



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 listopada 2022 r.

Poz. 5173

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-11-28 09:27:45



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.

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 szczególne.

§ 5. Ilekroć 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 biologiczne 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 umożliwiających 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.

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, dojeżdż 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 wejściem do budynku do najwyżej 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.

Rozdział 9.

Szczególne 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 cieplną 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, wpisane 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

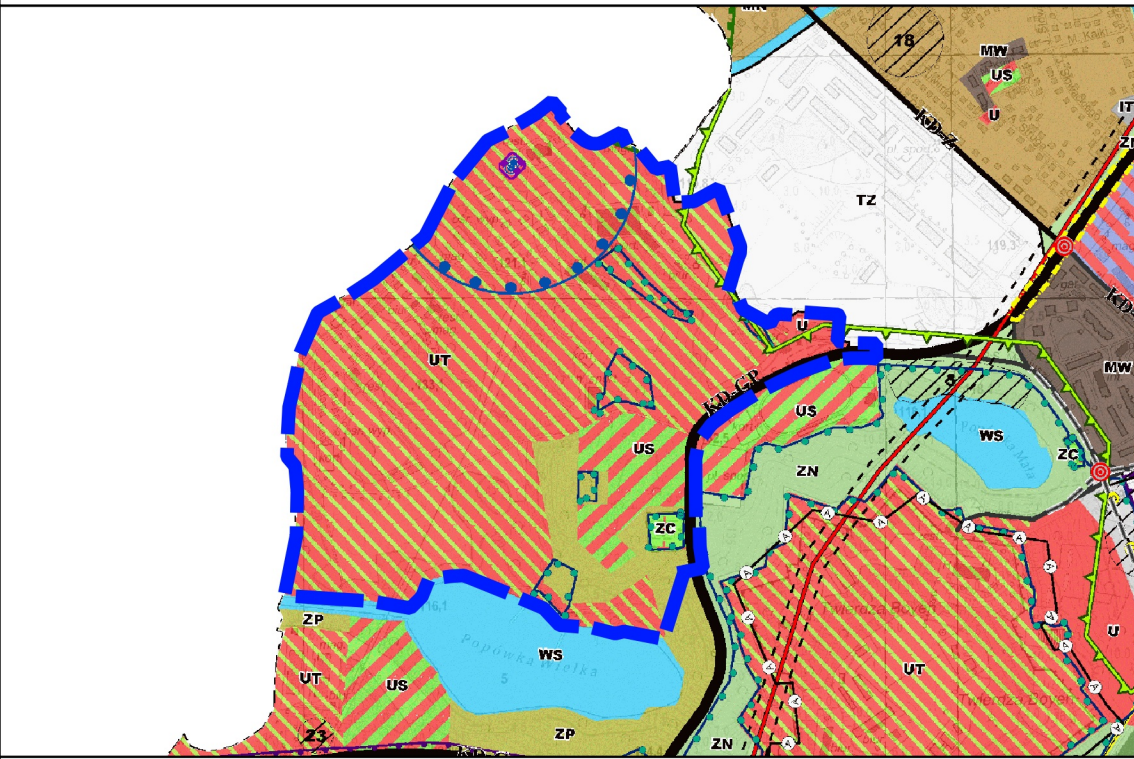
dr Robert Kempa

Uzasadnienie

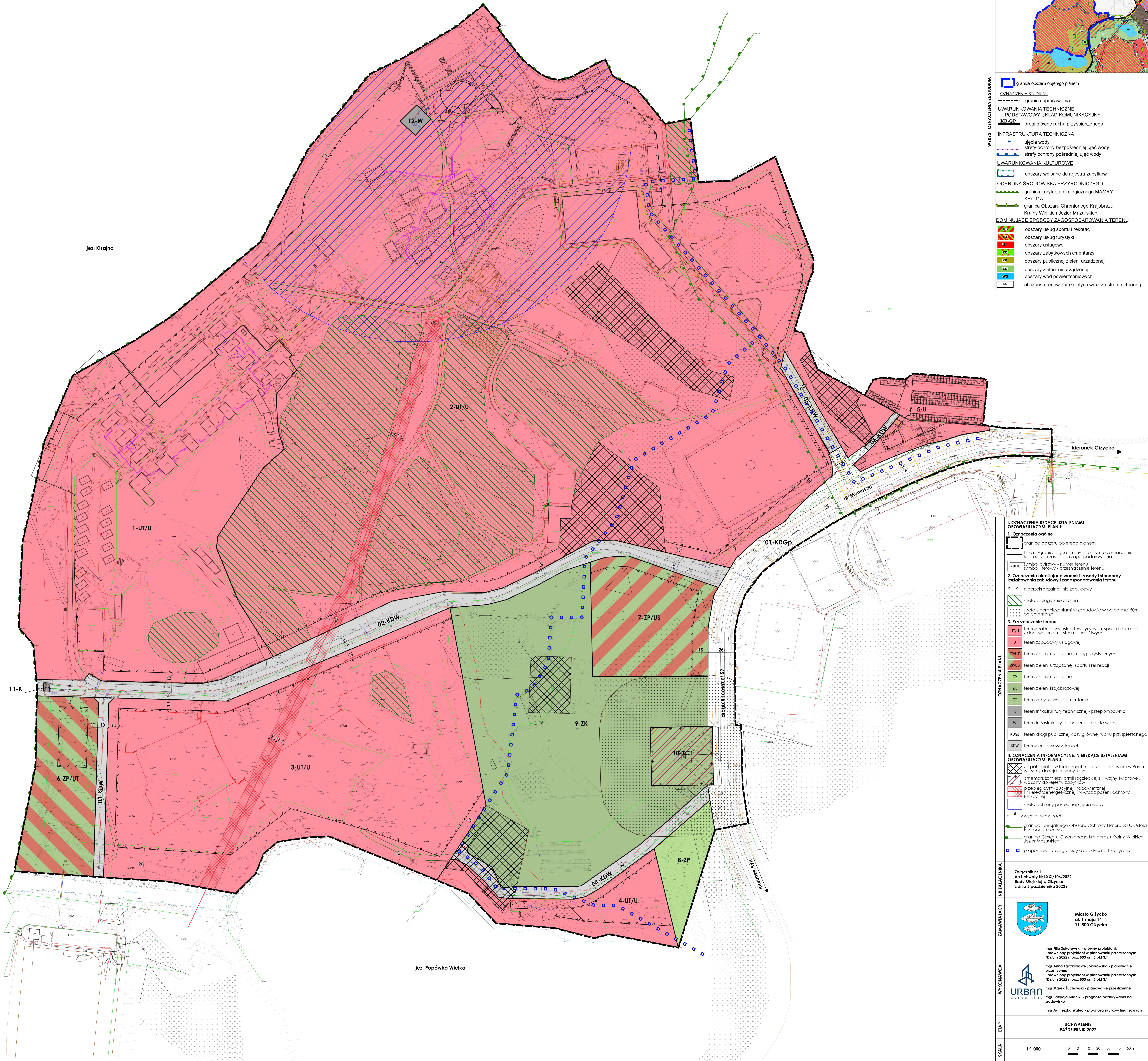
do Uchwały nr LXXI/106/2022 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 5 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku. Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia 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 urządzonej. 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, zawarty 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 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

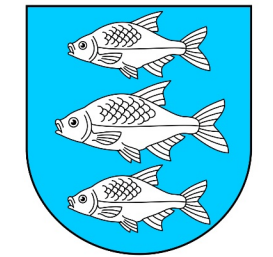
planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny. W §19 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia §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.



- WYKRES OZNACZENIA ZE STUDIUM**
- OZNACZENIA STUDIUM:**
- granicę obszaru objętego planem
 - granicę opracowania
- UWARUNKOWANIA TECHNICZNE**
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY**
- drogi główne ruchu przyspieszonego
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- ujęcie wody
 - strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
 - strefy ochrony pośredniej ujęć wody
- UWARUNKOWANIA KULTUROWE**
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- granicę korytarza ekologicznego MAMRY KPN-11A
 - granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich
- DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- US - obszary usług sportu i rekreacji
 - UT - obszary usług turystyki
 - U - obszary usługowe
 - ZC - obszary zabytkowych cmentarzy
 - ZP - obszary publicznej zieleni urządzonej
 - ZN - obszary zieleni nieurządzonej
 - W5 - obszary wód powierzchniowych
 - TZ - obszary terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną



- I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- 1. Oznaczenia ogólne**
- granicę obszaru objętego planem
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1-UT/U - symbol cyfrowy - numer terenu
 - 1-UT/U - symbol literowy - przeznaczenie terenu
- 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
- nieprzekraczające linie zabudowy
 - strefa biologicznie czynna
 - strefa z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50m od cmentarza
- 3. Przeznaczenie terenu**
- UT/U - tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług nieuczących
 - U - teren zabudowy usługowej
 - ZP/UT - teren zieleni urządzonej i usług turystycznych
 - ZP/US - teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - ZK - teren zieleni krajobrazowej
 - ZC - teren zabytkowego cmentarza
 - K - teren infrastruktury technicznej - przepompownia
 - W - teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody
 - KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- zespół obiektów fortecznych na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisany do rejestru zabytków
 - cmentarz żołnierszy armii rosyjskiej z II wojny światowej, wpisany do rejestru zabytków
 - przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 30 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
 - strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
 - 6 - wymiar w metrach
 - granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Ostoja Polnocno-mazurska
 - granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich
 - proponowany ciąg pieszy dydaktyczno-turystyczny

NR ZAŁĄCZNIKA	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVI/104/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5 października 2022 r.
ZAMAWIAJĄCY	 Miasto Giżycko al. 1 maja 14 11-500 Giżycko
WYKONAWCA	mgr Filip Sokolowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 5 pkt 3/ mgr Marek Łuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 5 pkt 3/ mgr Patrycja Budnik - prognoza oddziaływania na środowisko mgr Agnieszka Walec - prognoza skutków finansowych
ETAP	UCHWALENIE PAŹDZIERNIK 2022
SKALA	1:1 000 0 10 20 30 40 50 m

**Załącznik Nr 2 do Uchwały nr LXXI/106/2022
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 5 października 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 25 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 29 kwietnia 2022 r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Giżycka postanowił odrzucić lub częściowo odrzucić następujące:

L P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyj nej i adres zgłaszająceg o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomoś ci, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomo ści, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 25 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 r., termin składania uwag do 29 kwietnia 2022 r.								
1.	29.04.2022	*)	1. Przywrócenie na rysunku planu stref obiektów zabytkowych (1z-6z), zgodnie z obecnie obowiązującym MPZP.	342/4, 340/12	2-UT/U		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zespół obiektów fortecznych na przedpolu Twierdzy Boyen jest zabytkiem wpisanym do rejestru zabytków. Granice stref wpisanych do rejestru nie stanowią ustalenia obowiązującego projektu planu. Projekt planu jedynie przenosi granice tego zabytku na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych. Lokalizacja przedmiotowego zabytkowego zespołu została

							wyznaczona na podstawie aktualnych danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.
			2. Zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z dołączonymi załącznikami graficznymi nr 1-5.	342/4	2-UT/U	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie załączników nr 1a, 1c, 1d dołączonych do uwagi.</u> Skorygowano linię zabudowy. Linię zaproponowano na przedłużeniu istniejącej zabudowy (zał. 1a), z uwzględnieniem zapotrzebowania (zał. 1c) oraz zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i uwzględnieniem istniejącej zabudowy (zał. 1d). <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie załącznika 1b.</u> Przedmiotowy teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów jezior. Zgodnie z przepisami, zakaz lokalizacji obiektów w pasie 100m od jezior nie dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż,

							kąpielisk i przystani, na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów. Ponadto, strefa 100m nie ma zastosowania do zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym od strony jeziora Kisajno do ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KZ, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (ustalenie w uchwale, nie zostało uwidocznione na rysunku), wyznaczoną przez istniejące budynki, stanowiącą strefę ochronną jeziora. W sąsiedztwie jeziora dopuszczono jedynie obiekty związane z obsługą plaż kąpielisk i przystani wodnych. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, tj. na podstawie
--	--	--	--	--	--	--	--

							zapisów obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie ma możliwości do uwzględnienia uwagi i wyznaczenia linii zabudowy po granicy z jeziorem Kisajno, bowiem byłoby to niezgodne z prawem. Należy podkreślić, że zgodnie z projektem poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy 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. Po ponownej analizie przepisów i projektu planu, zdecydowano się dopuścić lokalizację wiat oraz wszystkich budynków związanych z funkcjonowaniem plaż, kąpielisk i przystani wodnych poza nieprzekraczalną linią zabudowy. <u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie załącznika 1e.</u> Obszar wskazany na załączniku nr 1e
--	--	--	--	--	--	--	--

							zlokalizowany jest granicach zespołu obiektów fortecznych na przedpolu Twierdzy Boyen, wpisanego do rejestru zabytków. W granicach zabytku ustalono nakaz ochrony i zachowania cech historycznych zespołu obiektów fortecznych oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych. <u>Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie załącznika nr 3.</u> Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, tj. na podstawie zapisów obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie ma możliwości do uwzględnienia uwagi i wyznaczenia linii zabudowy po granicy z jeziorem Kisajno, bowiem byłoby to niezgodne z prawem. Zgodnie z projektem poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy 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. Po ponownej analizie przepisów odrębnych i projektu planu, zdecydowano się dopuścić lokalizację wiat oraz wszystkich budynków związanych z funkcjonowaniem plaż, kąpielisk i przystani wodnych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wobec czego możliwa będzie realizacja koncepcji zagospodarowania terenu, zaprezentowana na załączniku nr 3. <u>Uwaga uwzględniona w zakresie załącznika nr 4.</u> Skorygowano linię zabudowy zgodnie z dołączoną do uwagi koncepcją zagospodarowania terenu.
			3. Usunięcie stref biologicznie czynnych z terenu 2-UT/U – powrót do wytycznych zgodnie z obowiązującym MPZP.	342/4	2-UT/U	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Uwaga uwzględniona w zakresie terenu wskazanego na załączniku 2d, dołączonego do uwagi.</u>

							<u>Uwaga nieuwzględniona na pozostałym obszarze.</u> Obszar objęty projektem planu zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Strefy biologicznie czynne wyznaczone są w granicach lasów i terenów zadrzewionych. Ich wyznaczenie ma na celu ograniczenie likwidowania i niszczenia zadrzewień w myśl ww. obowiązujących przepisów prawa.
		4. Brak szczegółowych wytycznych w zakresie ochrony strefy pośredniej ujęcia wody i odniesienia do przepisów zewnętrznych, co może doprowadzić do braku możliwości organizacji plaż, kąpielisk itp.	Cały obszar planu	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z zasadami technik legislacyjnych w planach miejscowych nie można powielać przepisów prawa zawartych w innych aktach. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody

			Powrót do zapisów w tym zakresie z obowiązującego MPZP.					obowiązuje aktualnie uchwała nr XXXV/121/2020 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Giżycko, która określa jakich robót oraz innych czynności zabrania się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. Projekt planu nie narusza ustaleń ww. uchwały. Ponadto, w § 14 projektu planu wskazano, że w granicach stref ochrony obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Giżycko.
			5. Zmiana zapisu §17 ust.4, pkt. 1) w następujący sposób: a) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce parkingowe/2 pokoje gościnne, c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: wg potrzeb.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga częściowo nieuwzględniona		<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> Jednym z celów projektu planu miejscowego jest zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru, w tym zapewnienie niezbędnej do właściwego funkcjonowania liczby miejsc parkingowych. Urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne na terenie 2-UT/U użytkowane są w znacznej większości przez gości korzystających z bazy noclegowej ośrodka. Obiekty sportowo-rekreacyjne

							nie generują zatem dodatkowych potrzeb z zakresu miejsc parkingowych. W związku z powyższym, przychylono się do uwzględnienia uwagi w zakresie miejsc parkingowych dla tego typu obiektów na terenie 2-UT/U.
			6. Zmiany w §17 ust.4 • całkowite wykreślenie zapisów zawartych pkt. 2-4, • całkowite wykreślenie zapisów zawartych w pkt. 7 lub zmianę zapisu, iż dotyczy tylko budowy nowych obiektów.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> <u>§ 17 ust. 4 pkt 2</u> - jednym z celów projektu planu miejscowego jest zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru, w tym zapewnienie niezbędnej do właściwego funkcjonowania liczby miejsc parkingowych. Każdy z obiektów wskazanych w § 17 ust. 4 pkt 1 generuje potrzeby w zakresie miejsc parkingowych, wobec czego nie ma możliwości rezygnacji z zapisu pkt 2 o treści: „dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1”. <u>§ 17 ust. 4 pkt 3</u> - nakaz realizacji miejsc dla rowerów wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta

								Giżycko, których plan miejscowy nie może naruszać. <u>§ 17 ust. 4 pkt 4</u> – obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynika z art. 17 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe ustalenie jest obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego. <u>§ 17 ust. 4 pkt 7</u> - jednym z celów projektu planu miejscowego jest zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru, w tym zapewnienie niezbędnej do właściwego funkcjonowania liczby miejsc parkingowych. Za zasadne uznaje się zwiększenie liczby miejsc parkingowych w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, które ze względu na swój charakter lub rozmiar powodują zwiększenie potrzeb parkingowych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			7. Zmiany w §20 ust. 1 – pozostawienie zapisów zgodnych z obowiązującym obecnie MPZP tj.: usługi turystyczne, w tym obsługa turystyki wodnej, usługi sportowo-rekreacyjne.	342/4, 346	1-UT/U, 2-UT/U		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z orzecznictwem plan miejscowy powinien jednoznacznie wskazywać na sposób zagospodarowania danego terenu. W obowiązujących przepisach prawa nie określono wprost jakie inwestycje mieszczą się w usługach turystycznych, czy usługach sportowo-rekreacyjnych, dlatego koniecznym jest sprecyzowanie katalogu inwestycji, mogących powstać w granicach obszaru objętego planem.
			8. Zmiany w §20 ust. 2: • pkt 7 – usunięcie zapisów zawartych w lit. a-c i zmianę zapisu na: „maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4”, • pkt 8 – doprowadzenie maksymalnej wysokości budynków do zgodnej z obowiązującym planem miejscowym, • pkt 9 lit. b – zmiana zapisu na „dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni, dachy sferyczne i krzywiznowe oraz dachy płaskie, w tym dachy zielone,	342/4, 346	1-UT/U, 2-UT/U	Uwaga częściowo nieuwzględniona		<u>Uwaga nieuwzględniona w zakresie:</u> - § 20 ust. 2 pkt 7 – jednym z celów planu miejscowego jest ochrona ładu przestrzennego. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do sytuacji, w której w granicach obszaru objętego mogły by powstać czterokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe. Budynki garażowe oraz gospodarcze są jedynie obiektami uzupełniającymi podstawowe przeznaczenie terenu. Umożliwienie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych o parametrach wysokościowych

			• pkt 9 lit. c – zmiana zapisu na: „pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, sferycznych i krzywiznowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, grafitu, • pkt 10 – zmiana zapisu na: „materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów, stal, aluminium oraz kasetony elewacyjne. Dopuszcza się kamień wyłącznie na podmurówce budynku.				zbliżonych do np. obiektów hotelarskich, zaburzyłoby estetykę przestrzeni nastawionej na obsługę turystów, a tym samym spowodowałoby chaos przestrzenny. - § 20 ust. 2 pkt 8 – Doprowadzenie maksymalnej wysokości budynków do zgodnej z obowiązującym planem oznaczałoby całkowite zrezygnowanie z tych ustaleń. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy jest obligatoryjną częścią planu. Uchwalenie planu bez takich ustaleń byłoby niezgodne z prawem. Po ponownej analizie zdecydowano o zwiększeniu parametru wysokości zabudowy. <u>Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie:</u> - § 20 ust. 2 pkt 9 lit. b oraz § 20 ust. 2 pkt 9 lit. c – z uwagi na ochronę ładu przestrzennego dopuszczono wnioskowaną geometrię dachu wyłącznie na dachach budynków sportowych,
--	--	--	--	--	--	--	---

							przekryciach boisk oraz na wiatkach. <u>Uwaga uwzględniona w zakresie § 20 ust. 2 pkt 10.</u>
			9. Całkowite wykreślenie zapisu §20 ust. 4. Uwaga powiązana z zastrzeżeniem określonym w uwadze dotyczącej usunięcia stref biologicznie czynnych z terenu 2-UT/U.	342/4, 346	1-UT/U, 2-UT/U	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Jak w uwadze nr 3</u> - uwaga uwzględniona w zakresie terenu wskazanego na załączniku 2d, dołączonego do uwagi.
2.	29.04.2022	*)	1. Zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy: - zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z linią wytyczoną na załączonym planie. Proponowana w uwadze linia pozostaje oddalona od granicy jeziora, równocześnie pozwala na przebudowę i rozbudowę budynków znajdujących się między jeziorem a ciągiem pieszo-jezdny. W 2021 roku zostało wydane pozwolenie na budowę (decyzja nr 676.2020,	346	1-UT/U	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie istniejącej zabudowy.</u> <u>Uwaga nieuwzględniona na pozostałym obszarze.</u> Przedmiotowy teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów jezior. Zgodnie z przepisami, zakaz lokalizacji obiektów w pasie

			decyzja ostateczna z dnia 19.01.2021r.). Budynek, który otrzymał pozwolenie na budowę miałby posiadać dwie kondygnacje (aktualne pozwolenie na budowę przewiduje jedną kondygnację, ponieważ obecnie obowiązujący plan nie dopuszczał dwóch kondygnacji oraz płaskiego dachu). Druga kondygnacja byłaby przeszklona, a płaskim dachem i stanowiłaby idealne miejsce obserwacyjne z widokiem na jezioro Kisajno. W tym miejscu planowane jest umieszczenie punktu gastronomicznego do obsługi gości portowych, co przy obecnym brzmieniu planu nie byłoby możliwe do zrealizowania. - zmiana §5 pkt. 8 – zmiana zapisu, która umożliwiłaby lokalizację poza linią zabudowy: obiektów związanych z turystyką, obsługą turystyki wraz z infrastrukturą techniczną (zapis istniejący w obecnie obowiązującym planie) – wliczając w to obiekty gastronomiczne. Propozycja brzmienia pkt. 8: „Linia zabudowy wyznaczona od strony jeziora Kisajno nie dotyczy obiektów związanych z turystyką,			100m od jezior nie dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów. Ponadto, strefa 100m nie ma zastosowania do zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym od strony jeziora Kisajno do ciągu pieszo-jezdnej o symbolu KZ, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (ustalenie w uchwale, nie zostało uwidocznione na rysunku), wyznaczoną przez istniejące budynki, stanowiącą strefę ochronną jeziora. W sąsiedztwie jeziora dopuszczono jedynie obiekty związane z obsługą plaż kąpielisk i przystani wodnych. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wyznacza
--	--	--	--	--	--	---

			obsługa turystyki, z włączeniem obiektów gastronomicznych oraz infrastruktury technicznej, a także podziemnych części wszystkich budynków”.				nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, tj. na podstawie zapisów obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie ma możliwości do uwzględnienia uwagi i wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z proponowanym przebiegiem, bowiem byłoby to niezgodne z prawem. Należy podkreślić, że zgodnie z projektem poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy 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. Po ponownej analizie przepisów i projektu planu, zdecydowano się dopuścić lokalizację wiat oraz wszystkich budynków związanych z funkcjonowaniem plaż, kąpielisk i przystani wodnych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
--	--	--	---	--	--	--	---

			2. Zmiana zapisu §12 pkt. 6, tak, aby umożliwiona była nie tylko przebudowa, ale również rozbudowa budynków, np. poprzez nadbudowę piętra.	cały obszar planu	cały obszar planu	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie dopuszczenia nadbudowy.</u> Linia zabudowy wyznaczona w granicach obszaru objętego planem ma przede wszystkim za zadanie ochronę brzegu jeziora Kisajno. Dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków, zlokalizowanych poza linią zabudowy, byłoby niezgodne z celem jej wyznaczenia.
			3. Droga dojazdowa do działki 346 (teren 1-UT/U), 02-KDW, powinna pozostać drogą publiczną zgodnie z obowiązującym planem. Droga jest uczęszczana przez autokary turystyczne, busy dowożące dzieci do szkół poza sezonem letnim oraz duże samochody dostawcze. W związku z tym powinna spełniać parametry pozwalające na zachowanie bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu.	345/1, 347/1,	02-KDW	Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Przeznaczenie drogi 02-KDW pod teren drogi wewnętrznej było warunkiem uzgodnienia projektu planu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Przeznaczenie tej drogi pod drogę publiczną spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy o drogach publicznych, określających minimalną odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drogach publicznych.
			4. Dodanie zapisu umożliwiającego rozbudowę i przebudowę istniejących budynków znajdujących się na terenie działki nr 346.	346	1-UT/U	Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona – bezzasadna.</u> Projekt planu nie zakazuje rozbudowy i przebudowy istniejących budynków. Parametry zabudowy ustalone w projekcie planu obowiązują zarówno dla nowej zabudowy, jak i przebudowy, rozbudowy

								oraz nadbudowy budynków istniejących.
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Jawność wyłączyła: Adriana Ferenc – Urząd Miejski w Giżycku.

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Moniuszki, Wielką Popówką, jeziorem Kisajno oraz terenem zamkniętym w Giżycku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 28 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 02 września 2022 r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Giżycka postanowił odrzucić lub częściowo odrzucić następujące:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 28 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r., termin składania uwag do 02 września 2022 r.								
1.	25.08.2022	*)	1. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na przedłużeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która okala istniejące budynki portowe lub zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, żeby wynikało z niej, że budynki obsługujące turystykę wodną będą mogły być zlokalizowane poza granicą nieprzekraczalnej linii zabudowy.	dz. nr 346	1-UT/U		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Przedmiotowy teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów jezior. Zgodnie z przepisami, zakaz lokalizacji obiektów w pasie 100m od jezior nie dotyczy lokalizowania obiektów

								budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów. Ponadto, strefa 100m nie ma zastosowania do zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym od strony jeziora Kisajno do ciągu pieszko-jezdnego o symbolu KZ, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (ustalenie w uchwale, nie zostało uwidocznione na rysunku), wyznaczoną przez istniejące budynki, stanowiącą strefę ochronną jeziora. W sąsiedztwie jeziora dopuszczono jedynie obiekty związane z obsługą plaż kąpielisk i przystani wodnych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy na podstawie zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz na przedłużeniu istniejącej zabudowy, gwarantując zachowanie odpowiedniej odległości od jeziora. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi i wyznaczenia linii zabudowy po granicy z jeziorem Kisajno, bowiem byłoby to niezgodne z prawem. Należy podkreślić, że zgodnie z projektem poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy 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. Zgodnie z ustawą o żegludze śródlądowej poprzez przystań rozumie się akwen i
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								grunt oraz związaną z nimi infrastrukturę, znajdującą się w granicach przystani. Odnosząc powyższe do zastosowanej w projekcie definicji istnieje możliwość lokalizacji poza linią zabudowy budynków związanych z funkcjonowaniem przystani wodnej.
			2. Dopuszczenie lokalizacji parkingów piętrowych.	dz. nr 346	1-UT/U		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Przedmiotowy obszar pełni funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe. Dopuszczenie lokalizacji parkingów kubaturowych, będących zabudową charakterystyczną dla tkanki typowo śródmiejskiej, wpływałoby negatywnie na krajobraz otoczenia.
			3. Zmiana przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej (02-KDW) na teren drogi publicznej.	dz. nr 345/1	02-KDW		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Przeznaczenie drogi 02-KDW pod teren drogi wewnętrznej było warunkiem uzgodnienia projektu planu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Przeznaczenie tej drogi pod drogę publiczną spowodowałoby naruszenie przepisów ustawy o drogach publicznych, określających minimalną odległość

								pomiędzy skrzyżowaniami na drogach publicznych.
			4. Dopuszczenie wykorzystywania instalacji wiatrowych – wiatraków o osi pionowej do 40kW.	dz. nr 346	1-UT/U		Uwaga nieuwzględniona	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Przedmiotowy teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z obowiązującymi przepisami instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, lokalizowane na obszarach chronionego krajobrazu, zakwalifikowane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Ponadto, przedmiotowy obszar pełni funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe. Dopuszczenie elektrowni wiatrowych generowałoby uciążliwość dla funkcjonowania ośrodka oraz wpływałoby negatywnie na krajobraz otoczenia.

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej. **Jawność wyłączyła: Adriana Ferenc – Urząd Miejski w Giżycku.**

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr LXXI/106/2022
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 5 października 2022 r.**

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

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA
TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. 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 zielenią urządzonej. 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 przewiduje 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.

Uchwalenie przedmiotowego planu nie będzie wiązało się z koniecznością budowy nowych dróg publicznych. W granicach obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa oraz telekomunikacyjna. Jednakże, w związku z uchwaleniem planu może wystąpić potrzeba rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
 - 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
 - 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót

drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania projektu budżetu.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/106/2022

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia 5 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę