



FABRYKA  
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne  
& środowisko

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu osiedla Wilanów w Giżycku

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

### Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. Joanna Norek – planowanie przestrzenne

mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumińska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

czerwiec - lipiec 2019

---

**„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska**

**ul. Lipowa 33, 64-500 Szamotuły**

NIP: 787-195-21-21, REGON: 301302171

tel. (+48) 501 546 400 lub (+48) 608 292 492

anna@fabryka-przestrzeni.pl; filip@fabryka-przestrzeni.pl

www.fabryka-przestrzeni.pl

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu osiedla Wilanów w Giżycku**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/94/18 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku, Rada Miejska w Giżycku uchwala co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne:**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko”, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019, z dnia 27 lutego 2019 r. uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 84 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, 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.

**§ 3.**

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 2-12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- a) balkony, werandy i wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 59, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01-KDGP.

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 80% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, jak również budynków lokalizowanych na zapleczu działki. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- a) balkony, werandy i wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza obowiązującą linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 59, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01-KDGP

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zalepczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne:**

#### **§ 6.**

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) pas ograniczeń od linii elektroenergetycznych;
- 8) pas zieleni izolacyjnej;
- 9) strefa biologicznie czynna.

### **Rozdział 1.**

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

#### **§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **108** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **35** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **36** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowym od **37** do **43** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **44** oraz symbolem literowym **UO/US**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług oświaty oraz sportu i rekreacji;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **45** oraz symbolem literowym **UR**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług kultu religijnego;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **46** oraz symbolem literowym **UKS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obiektów i urządzeń komunikacji;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **47** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren parkingu;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **48** do **58** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej;
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **59** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **60** i **61** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **02** oraz symbolem literowym **KDGP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **09** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **010** do **036** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **037** do **044** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **045** do **047** oraz symbolem literowym **KX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ciągów pieszych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj:
  - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton. W budynkach lub w częściach budynków o funkcji usługowej

- dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 2) ustalenia zawarte pkt 1 obowiązują również przy przebudowie, rozbudowie czy nadbudowie budynków istniejących, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 12 ust. 2 i 3, tj.;
  - 3) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:
    - a) dla głównych połaci dachów: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia połaci od 35 do 45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
    - b) dla budynków zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: **U**, **UKS**, **25-MN**, **26-MN**, **27-MN**, **28-MN**, **29-MN**, **30-MN**, **31-MN**, **32-MN**, **33-MN**, dopuszcza się dach płaski;
    - c) dla budynków zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem **UO/US** dopuszcza się dachy symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni oraz dach płaski;
    - d) dla budynków zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem **UR** dopuszcza się dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
    - e) pokrycie dachu w budynkach, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną cementową lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, zbliżonym do koloru naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków, o których mowa w lit. b, c, d dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą.
  2. W granicach planu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym szerokość pojedynczej lukarny nie może być większa niż 2m.
  3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MN** należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.
  4. Nowe budynki w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej bądź obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy.
  5. Wolnostojące budynki garażowe na terenach oznaczonych symbolem **MN** lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną.
  6. Wolnostojące budynki gospodarcze na terenach oznaczonych symbolem **MN** lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną.
  7. Zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZK**.
  8. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem literowymi **MN/U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem literowymi **UO/US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 12) nakaz zachowania przepustowości rowów otwartych wód powierzchniowych, zlokalizowanym w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 13) w pasie zieleni izolacyjnej o szerokości 3m wyznaczonym, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach terenu **46-UKS** obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni średniej i

wysokiej, w sposób niekolidujący z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej, w celu redukcji oddziaływania akustycznego oraz oddzielenia funkcjonalnego i optycznego ww. terenów od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 11.**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru objętego planem są drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP** i **ZK**.
2. W granicach każdego terenu dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych, dla których ustala się:
  - 1) nakaz zagospodarowania minimum 80% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej. Nie dotyczy dróg publicznych;
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
  - 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
  - 4) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.
3. W granicach przestrzeni publicznych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
4. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego. takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 12.**

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 13.**

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:



- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MN/U** i **U** w zależności od dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych form zabudowy:
      - 400m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
      - 200m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
      - 100m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
    - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **UO/US**, **UR**, **UKS**: w liniach rozgraniczających terenów;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - 16,5m dla zabudowy wolnostojącej;
      - po 8m dla każdej z działek w zabudowy bliźniaczej;
      - po 6m dla każdej z działek w zabudowie szeregowej;
    - b) dla pozostałych terenów: 18m lub zgodnie z istniejącymi podziałami,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 14.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV, dla której wyznacza się pas ograniczeń o szerokości 40m (po 20m od osi na każdą ze stron) oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15kV dla której wyznacza się pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi na każdą ze stron). W granicach wyżej wymienionych pasów obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego wyznaczono strefę kontrolną, w granicach, której obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wykorzystywanym, na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z tym wszelkie obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do odpowiedniego organu odpowiedzialnego za bezpieczeństwo ruchu lotniczego.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 15.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz istniejących oraz projektowanych dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące publiczne drogi lokalne **05-KDL**- ul. Szkolna, **07-KDL** - ul. Klonowa, **09-KDL** - ul. Rolnicza, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów do nowych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych, w ilości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla obiektów administracyjno-biurowych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla obiektów kultu religijnego: 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - e) dla obszarów działalności gospodarczej: 1 miejsce postojowe lub garaż na 5 osób zatrudnionych,
    - f) dla urzędów i obiektów sportowo – rekreacyjnych oraz oświatowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
    - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
  - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, za wyjątkiem terenu **45-UR**, dla którego dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach terenu **47-KP**. Zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP** i **ZK**;
  - 4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych 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.

## § 16.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie energetyczne z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji.
4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych lub grzewczych z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;
  - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
  - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
  - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować poza pasami drogowymi dróg oznaczonych symbolami **01-KDGP** i **02-KDGP**, a przejścia przez te drogi projektować prostopadłe do jej osi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§ 19.**

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 3,39ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 2,51ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,17ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 1,84ha) **5-MN** (o powierzchni ok. 2,67ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 4,51ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 3,12ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 2,73ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,75ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 1,04ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,64ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 0,74ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 1,12ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 2,04ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 0,57ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 3,05ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 1,50ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 3,84ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,25ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 1,03ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 0,40ha), **24-MN** (o powierzchni ok. 0,99ha), **25-MN** (o powierzchni ok. 3,31ha), **26-MN** (o powierzchni ok. 0,77ha), **27-MN** (o powierzchni ok. 0,23ha), **28-MN** (o powierzchni ok. 1,70ha), **29-MN** (o powierzchni ok. 0,61ha), **30-MN** (o powierzchni ok. 1,30ha), **31-MN** (o powierzchni ok. 2,02ha), **32-MN** (o powierzchni ok. 0,68ha), **33-MN** (o powierzchni ok. 0,15ha), **34-MN** (o powierzchni ok. 4,68ha), **35-MN** (o powierzchni ok. 5,45ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 400m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 200m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej: 100m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,

- c) dla pozostałych obiektów budowanych (za wyjątkiem infrastruktury technicznej): 6m;
- 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
- 3. W granicach terenu **1-MN** wyznacza się strefę biologicznie czynną, w której obowiązuje nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej i zagospodarowania jej zielenią, w tym zielenią wysoką.
- 4. Na terenach **1-MN, 16-MN, 22-MN, 23-MN, 26-MN, 28-MN, 34-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.
- 5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## § 20.

Dla terenu **36-MN/U** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
  - 6) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 400m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 200m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej: 100m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków z mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowanych (za wyjątkiem infrastruktury technicznej): 6m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
- 3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
- 4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

## **§21.**

Dla terenów: **37-U** (o powierzchni ok. 0,10ha), **39-U** (o powierzchni ok. 0,02ha), **40-U** (o powierzchni ok. 0,08ha), **41-U** (o powierzchni ok. 0,05ha), **42-U** (o powierzchni ok. 0,11ha), **43-U** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenów;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
4. 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 **38-U** (o powierzchni ok. 0,33ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.

5. 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 **44-UO/US** (o powierzchni ok. 1,61ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług oświaty oraz sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## §24.

Dla terenu **45-UR** (o powierzchni ok. 0,17ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 25.

Dla terenu **46-UKS** (o powierzchni ok. 0,76ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów i urządzeń komunikacji. Dopuszcza się lokalizację usług takich jak: naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, myjnie samochodowe.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. W pasie zieleni izolacyjnej o szerokości 3m, wyznaczonej w granicach terenu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni średniej i wysokiej.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15.
5. 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 **47-KP** (o powierzchni ok. 0,11ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem parkingu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 27.

Dla terenów: **48-IT** (o powierzchni ok. 0,05ha), **49-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), **50-IT** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **51-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha), **52-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha) **53-IT** (o powierzchni ok. 0,07ha) **54-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha) **55-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha) **56-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **57-IT** (o powierzchni ok. 0,11ha), **58-IT** (o powierzchni ok. 0,02ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, lecz nie wyższych niż 12m.



3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 28.

Dla terenu **59-ZP** (o powierzchni ok. 1,45ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę oraz urządzenie sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, a także budynki o funkcji sanitariatu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 0,04%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,004;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
  - 9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Ustala się nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 29.

Dla terenów: **60-ZK** (o powierzchni ok. 0,18ha), **61-ZK** (o powierzchni ok. 1,11ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Ustala się nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu.
4. Na terenach, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.
5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 30.

Dla terenów: **01-KDGP**, **02-KDGP**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 31.**

Dla terenów: **03-KDL, 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL, 08-KDL, 09-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 32.**

Dla terenów: **010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 016-KDD, 017-KDD, 018-KDD, 019-KDD, 020-KDD, 021-KDD, 022-KDD, 023-KDD, 024-KDD, 025-KDD, 026-KDD, 027-KDD, 028-KDD, 029-KDD, 030-KDD, 031-KDD, 032-KDD, 033-KDD, 034-KDD, 035-KDD, 036-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### **§ 33.**

Dla terenów: **037-KDW, 038-KDW, 039-KDW, 040-KDW, 041-KDW, 041-KDW, 042-KDW, 043-KDW, 044-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. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

### **§ 34.**

Dla terenów: **045-KX, 046-KX, 047-KX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

**DZIAŁ IV**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 35.**

1. Traci moc *Uchwała Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21 grudnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów*, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Giżycku

.....

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 21 grudnia 2000r. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny handlu i usług nieuciążliwych, tereny usług oświaty, tereny usług sakralnych, tereny zieleni izolacyjnej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług komunikacyjnych, tereny gospodarki wodno-ściekowej, tereny zaopatrzenia w energię elektryczną oraz tereny urządzeń gazownictwa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszarach usługowych, obszarach obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, obszarach zieleni nieurządzonej, obszarach publicznej zieleni urządzonej oraz obszarach wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia projektu planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z zapisami Studium granice jednostek terenowych wyznaczonych w Studium mogą ulec doprecyzowaniu w planach, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków technicznych. W zakresie ustalającym klasy dróg, dopuszcza się ich obniżenie oraz zmianę parametrów technicznych w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie nowych terenów inwestycyjnych jak również stworzenie możliwości dopełnienia i intensyfikacji zabudowy istniejącego układu urbanistycznego. Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania i sąsiedztwo terenów zurbanizowanych, plan – za pomocą odpowiednich wskaźników - kształtuje wytyczne dla nowej zabudowy. Uwzględnia w szczególności tradycje zabudowy regionalnej w zakresie parametrów, kształtu, pokrycia dachu oraz kolorystyki dachów i elewacji.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku prowadzona jest na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/94/18 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku.

Zgodnie z art. 17 ust. 6 upizp projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia. W dniach od 21 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie odbędzie się 11 lipca 2019r. o godzinie 16:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Uwagi do przedmiotowego projektu planu będzie można składać w nieprzekraczalnym terminie do 29 lipca 2019 r.

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, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej w Giżycku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów należących do gminy oraz dla terenów, których przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do obowiązującego planu ustalono stawkę 0%. Ponadto wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się zarówno pod władaniem prywatnym jak i gminnym. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia 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 oraz §20 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez przejrzyste ustalenia dla kształtowania nowej zabudowy a w następstwie wprowadzenia spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Giżycko oraz oceny aktualności planów miejscowych.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla miasta. Głównym składnikiem dochodu miasta z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. 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.