

Uchwała Nr XIV/83/2019
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

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.

Ilekroć 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) **terenie** – 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 mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zapleczu 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**, oznaczającym 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 § 12 ust. 2 i 3;
 - 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 literowym **MN/U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym **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 dopuszczonej 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:
 - 400m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 200m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 100m² 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.

Szczególne 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 50m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów administracyjno-biurowych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów kultu religijnego: 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² 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 100m² 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 prostopadle 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. 0,15ha), **33-MN** (o powierzchni ok. 0,68ha), **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: 400m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 200m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 100m²;
 - 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: 400m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 200m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 100m²;
 - 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), oznaczonego na rysunku planu 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: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, a także budynek 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, 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
dr Robert Kempa

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIV/83/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 28 sierpnia 2019 r. 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 planem 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 pod 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 zielenie 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 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 było utworzenie 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 była 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* plan 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 odbyła się 11 lipca 2019 r. o godzinie 16:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Nieprzekraczalny termin składania uwag do przedmiotowego planu upłynął 29 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, z czego 4 zostały rozpatrzone negatywnie, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w zał. 2 do niniejszej uchwały. Uwzględnienie jednej z uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu, a tym samym powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie.

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 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 zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Giżycku.

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. Dla terenów należących do gminy oraz dla terenów, których przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do obowiązującego planu ustalono stawkę 0%. 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 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 § 17 oraz § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu 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 planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę jego dotychczasowe 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 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.

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