



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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanalem
Łuczańskim i ogródkami działkowymi

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

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

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

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

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

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

mgr Dominika Stępień – planowanie przestrzenne

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maciej Zielonka – prognoza skutków finansowych

listopad 2022 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim
i ogródkami działkowymi**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm. Dz. U. z 2022 r. poz. 1846), Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z *Uchwałą Nr XLIV/64/2021 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi*, zmienionej *Uchwałą nr LXIX/97/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2022 r.*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko*”, uchwalonego *Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r.*, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,7 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego

zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 11.

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

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu i położonej symetrycznie względem ścian budynku, na których opierają się te połacie;
- 6) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;
- 7) **działaniach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 8) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej, na której planowana jest dana inwestycja;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) windy i platformy zewnętrzne dla osób ze szczególnymi potrzebami – do 2m poza wyznaczoną linię zabudowy,

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

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

- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz budynków zlokalizowanych w odległości większej niż 20m od niej.

Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

a) balkony, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie, windy i platformy zewnętrzne dla osób ze szczególnymi potrzebami – do 2m poza wyznaczoną linię zabudowy,

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

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

- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i altan działkowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren albo część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

- 14) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 15) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów oraz wejść na działki;

- 16) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 18) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 19) **willi miejskiej** – należy przez to rozumieć formę wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech mieszkań;
- 20) **zabudowie adaptowanej** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą przed wejściem w życie planu, zrealizowaną na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem ustaleń szczegółowych planu, w tym parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 21) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, usytuowaną szeregowo, w której dwie przeciwległe, boczne ściany każdego z budynków lokalizowane są w granicach działek, a elewacja frontowa usytuowana jest w obowiązującej linii zabudowy;
- 22) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym, patrząc od strony frontu tej działki tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 23) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od terenów sąsiednich, w tym dróg publicznych;
- 24) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 25) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2m.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) szpalery drzew do zachowania;
- 8) strefy biologicznie czynne;
- 9) strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 10) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **50** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem cyfrowym **9** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oznaczone symbolami cyfrowymi od **10** do **13** oraz symbolem literowym **MWn**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **14** do **16** oraz symbolem literowym **MW**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi **17** i **18** oraz symbolem literowym **MW/U**;
- 6) teren zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem cyfrowym **19** oraz symbolem literowym **UO/MW**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem cyfrowym **20** oraz symbolem literowym **MW,U**;
- 8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem cyfrowym **21** oraz symbolem literowym **U/MN**;
- 9) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi **22** i **23** oraz symbolem literowym **U**;
- 10) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami cyfrowymi **24** i **25** oraz symbolem literowym **UO**;
- 11) teren zabudowy usług oświaty lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem cyfrowym **26** oraz symbolem literowym **UO,U**;
- 12) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem cyfrowym **27** oraz symbolem literowym **US,UO**;
- 13) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **28** oraz symbolem literowym **ZP/US**;

- 14) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **29** oraz symbolem literowym **US**;
- 15) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem cyfrowym **30** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 16) teren zieleni urządzonej i ciągu pieszego lub rowerowego oznaczony symbolem cyfrowym **31** oraz symbolem literowym **ZP/KX**;
- 17) teren zieleni urządzonej lub mostu oznaczony symbolem cyfrowym **32** oraz symbolem literowym **ZP,KDM**;
- 18) tereny parkingów oznaczone symbolami cyfrowymi **33** i **34** oraz symbolem literowym **KP**;
- 19) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo oznaczony symbolem cyfrowym **35** oraz symbolem literowym **C**;
- 20) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem cyfrowym **36** oraz symbolem literowym **E**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 22) teren drogi publicznej klasy zbiorczej lub komunikacji wodnej oznaczony symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDZ,KW**;
- 23) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **05** do **08** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 25) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi **09** i **010** oraz symbolem literowym **KDW**;
- 26) teren ciągu pieszego lub rowerowego oznaczony symbolem cyfrowym **011** oraz symbolem literowym **KX**;
- 27) tereny komunikacji wodnej oznaczone symbolami cyfrowymi **012** i **013** oraz symbolem literowym **KW**;
- 28) teren komunikacji wodnej lub mostu oznaczony symbolem cyfrowym **014** oraz symbolem literowym **KW,KDM**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych na rysunku planu szpalerów drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**, **U/MN** i **MWn**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m². W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MWn**, **MN** oraz **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz zbiorników nadziemnych na gaz na działkach w sposób eksponowany z dróg publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 5 oraz w Rozdziale 5.
5. Na terenach **MW**, **MW/U** i **MW,U** dopuszcza się sytuowanie urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie na dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 5.
6. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) blaszanych budynków gospodarczo – garażowych;
 - 2) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MN,U**, **MW/U**, **MW,U** i **U/MN** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **MWn** i **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) tereny oznaczone symbolem **UO**, **UO/MW** i **US,UO** zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 5) tereny oznaczone symbolem **U** i **UO,U** w przypadku lokalizacji żłobka, przedszkola, szkoły lub domu kultury zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 6) tereny oznaczone symbolem **ZP/US**, **US**, **ZP**, **ZP/KX** i **ZP,KDM** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz inwestycji na terenie 35-C;

- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 2) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem tereny: 14-MW, 15-MW, 16-MW, 17-MW/U, 18-MW/U, 19-UO/MW, 20-MW,U, 21-U/MN, 22-U, 23-U, 24-UO, 25-UO, 26-UO,U, 27-US,UO, 28-ZP/US, 29-US, 30-ZP, 31-ZP/KX, 32-ZP,KDM, 33-KP, 34-KP, 35-C, 36-E, 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ,KW, 04-KDL, 05-KDD, 06-KDD, 09-KDW, 010-KDW, 011-KX, 012-KW, 013-KW, 014-KW,KDM, zgodnie z rysunkiem planu, w całości lub częściowo, położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/410/d/83 z dnia 3 sierpnia 1983 r., obejmującego układ urbanistyczny stanowiący część miasta Giżycka, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem tereny: 14-MW, 15-MW, 16-MW, 17-MW/U, 18-MW/U, 19-UO/MW, 20-MW,U, 21-U/MN, 22-U, 23-U, 24-UO, 25-UO, 26-UO,U, 27-US,UO, 28-ZP/US, 29-US, 30-ZP, 31-ZP/KX, 32-ZP,KDM, 33-KP, 34-KP, 35-C, 36-E, 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ,KW, 04-KDL, 05-KDD, 06-KDD, 09-KDW, 010-KDW, 011-KX, 012-KW, 013-KW, 014-KW,KDM, zgodnie z rysunkiem planu, w całości lub częściowo, położone są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytkowego układu urbanistycznego stanowiącego część miasta Giżycka, wpisanego do rejestru zabytków, decyzją KL.WKZ 534/410/d/83 z dnia 3 sierpnia 1983 r., zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zachowanie i ochronę historycznego układu dróg, podziałów parcelacyjnych, dyspozycji funkcjonalnej terenów, historycznej zabudowy, w tym proporcji, gabarytów, wysokości zabudowy i kształtu architektonicznego;
- 3) ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 4) ochronę zabytków archeologicznych i nawarstwień kulturowych w obrębie układu urbanistycznego poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu a wymagających prac ziemnych;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącego układu zieleni, w szczególności zadrzewień, poprzez zachowanie, rewaloryzację, uzupełnienie oraz wprowadzenie form zieleni komponowanej towarzyszącej zabudowie lub na terenie dróg;
- 6) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **32-ZP,KDM, 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ,KW i 014-KW,KDM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest most obrotowy na Kanale Łuczańskim wraz z urządzeniami, wpisany do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/524/d/86 z dnia 8 lipca 1986 r., dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **26-UO,U i 27-US,UO**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których ustala się:
 - 1) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania ceglanych elementów elewacji);
 - 2) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
 - 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się dostosowanie budynków do użytkowania przez osoby ze szczególnymi potrzebami, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym powierzchnia windy lub platformy dla osób ze szczególnymi potrzebami nie może przekroczyć powierzchni 4 m²;
 - 5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.
2. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **03-KDZ,KW, 012-KW, 013-KW, i 014-KW,KDM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest kanał Łuczański (Giżycki) ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się zachowanie funkcji komunikacji wodnej, z dopuszczeniem remontu i przebudowy.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **14-MW, 18-MW/U, 19-UO/MW i 25-UO**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-

kulturowych, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony budynków w zakresie lokalizacji, wielkości i proporcji bryły, geometrii dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym proporcji i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, a także materiału budowlanego zastosowanego na elewacji i dachu;
- 2) nakaz zachowania ceglanej lub kamiennej podmurówki oraz historycznego detalu architektonicznego na elewacjach podczas prac termomodernizacyjnych;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się dostosowanie budynków do użytkowania przez osoby ze szczególnymi potrzebami, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym powierzchnia windy lub platformy dla osób ze szczególnymi potrzebami nie może przekroczyć powierzchni 4 m²;
- 5) działania inwestycyjne przy budynkach o walorach historyczno-kulturowych należy prowadzić z poszanowaniem ww. elementów objętych ochroną.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP/US**, **ZP**, **ZP/KX**, **ZP,KDM**, **KW** oraz **KW,KDM**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 40% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, terenów komunikacji wodnej i ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych na terenach: **ZP/US**, **ZP**, **ZP/KX** dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 8.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują

ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.
5. Dla obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty dopuszcza się maksymalną wysokość do 10 m.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 3) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia, np. względem granicy działki albo linii zabudowy;
 - 4) dla bliźniaczej i pierzejowej formy zabudowy oraz budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy bocznej granicy działki.
7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
8. Za zgodną z planem uznaje się lokalizację, funkcję, formę oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy adaptowanej.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów **6-MN, 7-MN, 8-MN**: 300 m²,
 - b) dla terenu **1-MN**: 500 m²,

- c) dla terenów **2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN i 35-C**: 800 m²,
 - d) dla terenów **15-MW, 16-MW, 22-U, 24-UO, 27-US, UO i 28-ZP/US**: 1000 m²,
 - e) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 18m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

- 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.
- 2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają istniejące w granicach obszaru objętego planem drogi publiczne:
 - 1) droga powiatowa nr 4441N;
 - 2) drogi gminne nr 205072N, 205062N, 205053N, 205022N, 205014N.
- 3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
- 4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - c) dla budynków lub lokali zakwaterowania turystycznego: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - d) dla lokali usługowych innych niż wymienione w lit. c: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - e) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego;
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 20;

- 3) dla każdego obiektu wielofunkcyjnego wymagana jest sumaryczna liczba miejsc parkingowych wynikająca z pkt 1;
- 4) na terenach **UO, UO,U i US,UO** nakaz realizacji miejsc postoju dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 5 miejsc parkingowych, wynikających z pkt 1;
- 5) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, na której planowana jest dana inwestycja, za wyjątkiem terenu:
 - a) **17-MW/U, 18-MW/U, 19-UO/MW, 25-UO i 27-US,UO**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **33-KP**,
 - b) **24-UO i 27-US,UO**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **34-KP**,
 - c) **18-MW/U, 19-UO/MW, 20-MW,U, 23-U, 25-UO i 26-UO,U**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **010-KDW**,
 - d) **14-MW, 15-MW, 16-MW i 23-U**, dla których dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **09-KDW**,
 - e) **26-UO,U**, dla którego dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **35-C**;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP, ZP,KDM, ZP/KX, E**;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.

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

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

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:
 - 1) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem lit. b oraz §19 ust. 2 pkt 2;
 - 2) sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 ust. 4 i 5. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów i niegenerujący nowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 21.

Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki;
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
4. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów **2-MN** (o powierzchni ok. 0,13ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha) i **5-MN** (o powierzchni ok. 0,20ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **2-MN**, **3-MN** i **5-MN** – 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50,
 - b) dla terenu **4-MN** – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - dla terenów: **2-MN**, **3-MN** i **5-MN** – 2, w tym poddasze,
 - dla terenu **4-MN** – 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - dla terenów: **2-MN**, **3-MN** i **5-MN** – 9m,
 - dla terenu **4-MN** – 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
 - 11) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

- 1) na terenie **3-MN** budynki mieszkalne zlokalizowane na działkach, na które wjazd odbywa się od strony drogi **06-KDD** należy lokalizować kalenicą prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej drogi;
- 2) na terenach **2-MN**, **3-MN**, **4-MN** i **5-MN** budynki mieszkalne zlokalizowane na działkach, na które wjazd odbywa się od strony drogi **08-KDD** należy lokalizować równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej drogi;
- 3) pozostałe budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
- 4) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;
- 5) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenów **6-MN** (o powierzchni ok. 0,38ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,56ha) i **8-MN** (o powierzchni ok. 0,06ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **6-MN**, **7-MN** – 40%, z uwzględnieniem ustaleń §16 ust. 8,
 - b) dla terenu **8-MN** – 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **6-MN**, **7-MN** – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - b) dla terenu **8-MN** – 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,5;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2;
 - 10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

- b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
- 12) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej, przy czym przy wymianie zabudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej geometrii dachu,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
- 3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.
- 4. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
- 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenu **9-MN,U** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach ograniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej przy czym przy wymianie zabudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej geometrii dachu,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35m² i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe i gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.
 4. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenów: **10-MWn** (o powierzchni ok. 0,15ha), **11-MWn** (o powierzchni ok. 0,13ha), **12-MWn** (o powierzchni ok. 0,09ha) i **13-MWn** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca willa miejska, przy czym na terenie **13-MWn** dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **10-MWn** i **11-MWn**: 20%,
 - b) dla terenów: **12-MWn** i **13-MWn**: 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenu: **10-MWn**: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

- b) dla terenu: **11-MWn**: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
- c) dla terenów: **12-MWn** i **13-MWn**: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **10-MWn** i **11-MWn**: 50%,
 - b) dla terenów: **12-MWn** i **13-MWn**: 40%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, przy czym dla terenu **11-MWn** dopuszcza się 4 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
- 3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:
 - 1) budynki mieszkalne na terenach: **10-MWn**, **11-MWn**, **12-MWn** należy lokalizować kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na terenie;
 - 2) budynki mieszkalne na terenie **13-MWn** należy lokalizować równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu drogi **06-KDD**;
 - 3) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.
- 4. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
- 7. 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: **14-MW** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt. 4;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt. 4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień w podmurówce.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach: jak w stanie istniejącym.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 7. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenów: **15-MW** (o powierzchni ok. 0,40ha) i **16-MW** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenu **15-MW**: 20%,
 - b) dla terenu **16-MW**: 53%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) dla terenu **15-MW**: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - b) dla terenu **16-MW**: 3,18, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,65;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
 - a) dla terenu **15-MW**: 50%,
 - b) dla terenu **16-MW**: 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 17m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym, w tym dach zielony;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub jego imitacja, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Na terenach zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
 4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenów: **17-MW/U** (o powierzchni ok. 0,17ha) i **18-MW/U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe, w tym usługi oświaty.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy:
 - a) na terenie **17-MW/U**: wolnostojąca,
 - b) na terenie **18-MW/U**: pierzejowa;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła w podmurówce.
3. W zakresie zasad lokalizowania budynków na działkach: zgodnie ze stanem istniejącym.
 4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. Na terenie **18-MW/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 7. W granicach terenów zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29.

Dla terenu: **19-UO/MW** (o powierzchni ok. 0,04 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: pierzejowa;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła w podmurówce.
3. W zakresie zasad lokalizowania budynków na działkach: zgodnie ze stanem istniejącym.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30.

Dla terenu: **20-MW,U** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.
Dopuszcza się:
 - 1) samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
 - 2) usługi wyłącznie nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny wielospadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu drogi **04-KDL**. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31.

Dla terenu: **21-U/MN** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza parterową częścią budynku;
 - 2) usług nieuciążliwych;
 - 3) ogródków gastronomicznych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej.
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się lokalizację budynku usługowego ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu drogi **02-KDZ**.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenu: **22-U** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 3,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
 - 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym, w tym dach zielony;

- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, drewno lub imitacja, cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach: ustala się lokalizację budynku usługowego ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej na terenie.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenu: **23-U** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi wyłącznie nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny wielospadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się lokalizację budynku usługowego kalenicą równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu drogi **09-KDW** lub **010-KDW**.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34.

Dla terenu: **24-UO** (o powierzchni ok. 1,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty. Na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów sportu i rekreacji;
 - 2) budynków gospodarczo-garażowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 15m, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 11) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym, w tym dach zielony, przy czym dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, odcieniach szarości; cegła lub jej imitacja, drewno lub jego imitacja, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej

ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35.

Dla terenu: **25-UO** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: pierzejowa;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru.
3. W zakresie zasad lokalizowania budynków: zgodnie ze stanem istniejącym.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
7. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w

art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36.

Dla terenu: **26-UO,U** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty lub zabudowy usługowej. Na terenie dopuszcza się:
 - 1) samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
 - 2) lokalizację usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 4;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła w podmurówce.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Na terenie zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37.

Dla terenu: **27-US,UO** (o powierzchni ok. 1,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług oświaty. Na terenie dopuszcza się:
 - 1) samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
 - 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
 - 3) lokalizację usług publicznych;
 - 4) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%, z uwzględnieniem ustaleń §16 ust. 8;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2, z uwzględnieniem ustaleń §16 ust. 8;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 8;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy dowolne;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk lub elementy systemowe w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Na terenie zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.
6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38.

Dla terenu **28-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,45ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Na terenie:
 - 1) ustala się nakaz wykonania nasadzeń rodzimej zieleni średniej i wysokiej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku administracyjno-socjalnego;

- 3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy;
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli rekreacyjnych, w tym m.in. siłowni otwartej, placu zabaw, tężni, boisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 2%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy i budowli: 6m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynku: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39.

Dla terenu **29-US** (o pow. ok. 0,006ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 40.

Dla terenu **30-ZP** (o pow. ok. 0,011ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41.

Dla terenu **31-ZP/KX** (o pow. ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i ciągu pieszego lub rowerowego. Na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) chodnika;
 - 2) drogi rowerowej;
 - 3) ciągu pieszo-rowerowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42.

Dla terenu **32-ZP,KDM** (o pow. ok. 0,007ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej lub mostu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej

ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Na terenie zlokalizowany jest most obrotowy wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43.

Dla terenów **33-KP** (o powierzchni ok. 0,15ha) i **34-KP** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów. Na terenie zakazuje się lokalizacji budynków.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44.

Dla terenu **35-C** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo. Dopuszcza się lokalizację parkingu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 27%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,08, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,81;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 13m. Dopuszcza się adaptację istniejącego komina kotłowni;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym;

- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk lub elewacja systemowa wentylowana w kolorze białym, beżowym, odcienie szarości, cegła lub jej imitacja, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki infrastruktury technicznej należy lokalizować ścianą frontową prostopadle lub równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowana jest zabudowa adaptowana, dla której obowiązują zapisy § 16 ust. 8.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 45.

Dla terenu **36-E** (o powierzchni ok. 0,017ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 46.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Zachowanie istniejącego na terenie **01-KDZ** budynku obsługi mostu obrotowego.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Na terenach zlokalizowany jest most obrotowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi wpisanymi do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 47.

Dla terenu **03-KDZ,KW**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej lub komunikacji wodnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Na terenie zlokalizowany jest most obrotowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi wpisanymi do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu zlokalizowany jest kanał Łuczański (Giżycki) ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 48.

Dla terenu **04-KDL**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 49.

Dla terenów **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD** i **08-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 parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenów **06-KDD** i **08-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są szpalery drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1.

5. Tereny **05-KDD** i **06-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. Tereny **05-KDD** i **06-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 50.

Dla terenów **09-KDW** i **010-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenie **09-KDW** zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 51.

Dla terenu **011-KX**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego lub rowerowego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 52.

Dla terenów **012-KW** i **013-KW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wodnej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. W granicach terenów zlokalizowany jest kanał Łuczański (Giżycki) ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 53.

Dla terenu **014-KW,KDM**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji wodnej lub mostu.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Na terenie zlokalizowany jest most obrotowy wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu zlokalizowany jest kanał Łuczański (Giżycki) ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

Rozdział 13 **Ustalenia końcowe**

§ 54.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi

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

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, działalności produkcyjno-usługowej, ogrodów działkowych, publicznej zieleni urządzonej, wód powierzchniowych oraz wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/64/2021 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi, zmienionej Uchwałą nr LXIX/97/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2022 r. do 1 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie można było zapoznać się z projektem w siedzibie Urzędu Miasta w Giżycku, jak również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Giżycko. Dyskusja publiczna nad ustaleniami planu odbyła się w dniu 21 marca 2022 r. od godziny 16:00 do 18:00. Uwagi do projektu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 15 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie złożono 120 uwag. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, 4 uwagi częściowo, a 115 uwag zostało nieuwzględnionych w całości. Rozstrzygnięcie uwag zostało opublikowane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej w formie Zarządzenia nr 908/2022 Burmistrza Giżycka z dnia 6 maja 2022 r. w sprawie: rozstrzygnięcia złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi. W związku ze zmianami wprowadzony w strefie ochrony konserwatorskiej na skutek uwzględnienia części uwag projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnienia z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Projekt uzyskał uzgodnienie.

Projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu, w terminie od 22 czerwca 2022 r. do 13 lipca 2022 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 12 lipca 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 27 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie złożono 321 pism, które zawierały łącznie 1339 uwag dotyczących projektu planu oraz 5 uwag dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko. 395 uwag zostało uwzględnionych w całości, 942 uwagi częściowo, a 2 uwagi zostały nieuwzględnione w całości. Rozstrzygnięcie uwag zostało opublikowane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej w formie Zarządzenia nr 973/2022 Burmistrza Giżycka z dnia 17 sierpnia 2022 r. w sprawie: rozstrzygnięcia złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi. W wyniku uwzględnienia części uwag zmieniono granice opracowania projektu planu. Zmianę tę potwierdzono uchwałą nr LXIX/97/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIV/64/2021 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi. W wyniku rozstrzygnięcia uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu w strefie ochrony konserwatorskiej. Projekt planu ponownie został przedstawiony do uzgodnienia z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskał uzgodnienie tego organu.

Projekt planu jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2022 r. do 25 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie można zapoznać się z projektem w siedzibie Urzędu Miasta w Giżycku, jak również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Giżycko. Dyskusja publiczna nad ustaleniami planu odbędzie się w dniu 22 listopada 2022 r. od godz. 16:00 do 18:00. Uwagi do projektu można składać w nieprzekraczalnym terminie do 9 grudnia 2022 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 (par. 9 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 oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

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

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

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

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

W par. 19 i 20 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

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

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

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

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

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości oraz ze sprzedaży gruntów miejskich. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.