|  |  |
| --- | --- |
|  | **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 w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku**

|  |
| --- |
| ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU |
| **ZESPÓŁ AUTORSKI:**  **mgr Filip Sokołowski** – główny projektant  *Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*  */Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/*  **mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,  *Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*  */* *Dz. U. z 2023 r. poz. 977 art. 5 pkt 3/*  **mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne  **mgr Wiktoria Rybarczyk** – planowanie przestrzenne  **mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko  **mgr Maja Marynowicz** – prognoza skutków finansowych  lipiec 2023r. |

**Uchwała Nr ………..**

**Rady Miejskiej w Giżycku**

**z dnia ……/……/…..**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

# Przepisy ogólne

1. Zgodnie z *uchwałą nr LX/36/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku, zmienioną uchwałą nr LXXIV/147/2022 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 30 listopada 2022 roku*, 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 w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,24 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
4. ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 11;
5. ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
2. **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
3. **budynku mieszkalno-usługowym –** należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
4. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
5. **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
6. **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub część budynku mieszkalnego, wyróżniający się z otoczenia swoją wysokością, stanowiący punkt orientacyjny i krystalizujący przestrzeń;
7. **froncie działki -** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
8. **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
10. balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
11. gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;
12. **obowiązującej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ściany zewnętrzne zabytku ujętego w ewidencji zabytków oraz budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części ww. budynków oraz termomodernizacji budynków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak werandy, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
13. **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;
14. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
15. **przedpolu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, a frontem działki;
16. **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren albo część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
17. **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 oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, wzdłuż dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
18. **urządzeniu fotowoltaicznym –** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
19. **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, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
20. **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu działki;
21. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
22. **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
23. **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

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. szpaler drzew;
8. pas zieleni izolacyjnej;
9. strefa biologicznie czynna;
10. zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
11. budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

**Rozdział 2**

# Przeznaczenie terenów oraz linie r**ozgra**niczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **46** 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 **1** i **2** oraz symbolem literowym **MN**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MN-U**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MNW**;
4. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MW**;
5. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MW-U**;
6. tereny usług oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U**;
7. tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem litrowym **U-P**;
8. teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDR**;
9. tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;
10. tereny drogi lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDL**;
11. tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KDD**;
12. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **KR**;
13. tereny garażu lub parkingu oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KOG-KOP**;
14. tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **IE**;
15. teren ciepłownictwa oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IC**;
16. tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZP**.

**Rozdział 3**

# Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **MNW**, **MW** i **MW-U**, 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 nieprzekraczającej 35m2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Dla nowoprojektowanej bliźniaczej i szeregowej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązuje jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W budynkach istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.
3. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U,** **MNW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej. Zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem **U-P**.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U, MNW, MW** i **MW-U** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

**Rozdział 4**

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

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
2. tereny oznaczone symbolami **MN**, **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. tereny oznaczone symbolem **MN-U**, **MW-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
4. tereny oznaczone symbolem **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
5. tereny oznaczone symbolem **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
7. 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;
8. stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
9. zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem.
10. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
11. lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
12. użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
13. może stanowić źródło przekraczających norm zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
14. wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
15. 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. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
16. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
17. nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
18. nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią;
19. zakaz zagospodarowania strefy zielenią wysoką;
20. zakaz zabudowy budynkami;
21. zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

**Rozdział 5**

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



W granicach obszaru objętego planem, na terenie **3MW**,zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jestzabytek ujęty w ewidencji zabytków, tj. budynek mieszkalny, dla którego ustala się:

1. nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2. nakaz odtworzenia zabytku w przypadku jego częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3. zakaz nadbudowy i rozbudowy zabytku;
4. dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację zabytku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
5. nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2MW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego ustala się:

1. nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2. zakaz nadbudowy budynku;
3. zakaz rozbudowy budynku od strony eksponowanej z drogi publicznej;
4. dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
5. nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

**Rozdział 6**

# Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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 teren oznaczony symbolem **ZP**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
5. zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
6. zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
7. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci.

**Rozdział 7**

# Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
2. budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
3. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
4. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść 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.
5. 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.
6. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
7. dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
8. 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;
9. budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
10. w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
11. dla bliźniaczej lub szeregowej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.
12. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
13. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.
14. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
15. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
16. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
17. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

**Rozdział 8**

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

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:
3. minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
4. na terenach **2MN**, **1MW**, **2MN-U**: 250m2,
5. na terenach **1MN**, **1MN-U**, **1MNW**, **2MNW**: 400 m2,
6. na terenie **3MNW**: 600 m2,
7. na terenach **1MW-U**, **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U**: 1500 m2,
8. na terenie **1U-P**: 5000 m2,
9. na terenach **2MW**, **3MW**, **4MW, 5MW-U, 1U**, **2U**, **2U-P, 1KOG-KOP**, **2KOG-KOP**: w liniach rozgraniczających terenu;
10. minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
11. 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.
12. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

**Rozdział 9**

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

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40m (po 20 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

**Rozdział 10**

# Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, tj. drogą krajową nr 63, zapewniają istniejące w granicach obszaru objętego planem drogi powiatowe: nr 4415N – ul. Jagiełły, nr 4464N – ul. Suwalska, nr 4412N – ul. Gdańska.
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
4. minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
5. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
6. dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
7. dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
8. dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
9. dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
10. zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych   
    w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    * + 1. 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
        2. 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
        3. 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
        4. 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
11. miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
12. zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP**;
13. nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**;
14. wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

**Rozdział 11**

# Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

* + - 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 zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
   * + 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
3. nakaz zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;
4. nakaz stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych sieci elektroenergetycznych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
5. dopuszczenie zachowania istniejących parametrów przy rozbudowie istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
   * + 1. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowym lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem przepisów planu.
       2. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
6. zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
7. zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
   * + 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
       2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
8. odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
9. 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. i innych;
10. stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
11. zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
    * + 1. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
        2. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.
13. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 2.
14. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
15. 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.

**Rozdział 12**

# Ustalenia szczegółowe

Dla terenu **1MN** (o powierzchni ok. 0,20ha), 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 12m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
18. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
19. dopuszcza się lukarny,
20. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
21. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
22. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, płytka elewacyjna, szkło, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
23. Zasady lokalizacji budynków na działce:
24. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic danej działki budowlanej,
25. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
26. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
27. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2MN** (o powierzchni ok. 0,22 ha), 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 zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 8m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci: dach płaski;
18. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, płytka elewacyjna, szkło, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
19. Zasady lokalizacji budynków na działce:
20. budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
21. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
22. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1MN-U** (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12 m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
18. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
19. dopuszcza się lukarny,
20. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
21. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
22. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
23. Zasady lokalizacji budynków na działce:
24. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
25. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
26. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD** i **3KDD**.
27. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2MN-U** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w formie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalno-usługowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami w ramach budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnej 1,5;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 8m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci: dach płaski;
18. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
19. Zasady lokalizacji budynków na działce:
20. budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
21. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
22. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** oraz z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**.
23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,44 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 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:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 12m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
18. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
19. dopuszcza się lukarny,
20. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
21. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
22. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, płytka elewacyjna, szkło, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
23. Zasady lokalizacji budynków na działce:
24. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
25. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
26. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
27. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
28. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **3MNW** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 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:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 12m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
18. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
19. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
20. dopuszcza się lukarny,
21. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
22. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
23. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, płytka elewacyjna, szkło, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
24. Zasady lokalizacji budynków na działce:
25. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od frontu działki lub do jednej z bocznych granic danej działki,
26. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
27. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
28. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
29. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1MW** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 4, w tym poddasze,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
14. dla budynków mieszkalnych: 12m,
15. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
16. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
17. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
    1. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    2. dopuszcza się dachy mansardowe i lukarny,
    3. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    4. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
18. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru; cegła, drewno, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
19. Zasady lokalizacji budynków na działce:
20. budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki budowlanej,
21. budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
22. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
23. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
24. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
25. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2MW** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   1. dla budynków mieszkalnych: 4, w tym poddasze,
   2. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
10. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
11. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych: 12m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
12. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
13. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
14. dopuszcza się dachy mansardowe i lukarny,
15. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
16. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
17. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła, drewno, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
18. Zasady lokalizacji budynków na działce:
19. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki budowlanej,
20. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
21. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
22. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się wyłącznie z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**.
23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **3MW** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   1. dla budynków mieszkalnych: 4, w tym poddasze,
   2. dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
10. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
11. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych: 12m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;
12. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
13. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
14. dopuszcza się dachy mansardowe i lukarny,
15. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
16. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
17. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła, drewno, kamień w podmurówce, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
18. Zasady lokalizacji budynków na działce:
19. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
20. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
21. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jestzabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
22. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **4MW** (o powierzchni ok. 0,54ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych: 5,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych: 15m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
14. geometria głównych połaci dachu: dach płaski;
15. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, płytkę elewacyjną, kamień, szkło.
16. Przez teren,zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
17. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1MW-U** (o powierzchni ok. 0,73ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnej: 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
   2. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
10. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
11. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
12. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    1. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    2. dopuszcza się lukarny,
    3. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    4. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
13. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
14. Zasady lokalizacji budynków na działce:
15. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
16. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
17. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji szpaleru drzew.
18. Przez teren,zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
19. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2MW-U** (o powierzchni ok. 1,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 4,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 15m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
14. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    1. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    2. dopuszcza się lukarny,
    3. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    4. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
15. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
16. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji szpaleru drzew oraz pasa zieleni izolacyjnej.
17. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
18. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
19. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **3MW-U** (o powierzchni ok. 0,96ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%, w tym nie więcej niż 20% dla dominanty architektonicznej;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,8;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 6. Dla dominanty architektonicznej dopuszcza się 8 kondygnacji,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 20m. Dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wysokość do 25m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
14. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    1. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    2. dopuszcza się lukarny,
    3. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    4. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
15. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
16. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.
17. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
18. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
19. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **4MW-U** (o powierzchni ok. 1,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3,
11. dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
12. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
13. maksymalna wysokość zabudowy:
    1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12m,
    2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
    3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
14. geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    1. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    2. dopuszcza się lukarny,
    3. w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    4. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
15. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
16. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji szpaleru drzew oraz pasa zieleni izolacyjnej.
17. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
18. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
19. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **5MW-U** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach usług nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnej: 1,5;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
10. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
11. maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
12. geometria głównych połaci dachu: dach płaski;
13. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
14. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,2ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia terenu nie dopuszcza się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 50%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających teren;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
10. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
11. maksymalna wysokość zabudowy: 15m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3;
12. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
13. dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
14. pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
15. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
16. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejącego szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
17. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
18. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**.
19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2U** (o powierzchni ok. 0,57ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 80%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,4;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;
9. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
10. maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3;
11. geometria głównych połaci dachu: dach płaski;
12. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytkę elewacyjną, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową.
13. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
14. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1U-P** (o powierzchni ok. 1,32ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu nie dopuszcza się lokalizacji usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług handlu wielkopowierzchniowego, tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz produkcji energii oraz przemysłu portowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (działki budowlanej): 60%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000m2;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
9. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
10. maksymalna wysokość zabudowy: 15m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z technologią produkcji o wysokości do 30m;
11. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
12. dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
13. pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;
14. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytka elewacyjna, szkło. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową.
15. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
16. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **2U-P** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
2. usług handlu, usług rzemieślniczych, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji,
3. produkcji przemysłowej, składów i magazynów.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
5. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
6. maksymalna powierzchnia zabudowy (działki budowlanej): 60%;
7. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;
8. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
9. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
10. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
11. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
12. maksymalna wysokość zabudowy: 15m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z technologią produkcji o wysokości do 30m;
13. geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
14. dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
15. pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej, grafitu lub szarości;
16. materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, płytka elewacyjna, szkło. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową.
17. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
18. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
20. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dla terenu **1KDR** (o powierzchni ok. 0,43ha),oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 1,30ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 1,45ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,28ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,02ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 0,001ha),  **4KDL** (o powierzchni ok. 0,01ha),oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,87ha),  **2KDD** (o powierzchni ok. 0,26ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,57ha), **4KDD** (o powierzchni ok 0,38ha), **5KDD** (o powierzchni ok. 0,43ha),oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Przez tereny **1KDD**, **3KDD** i **5KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,12ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,01ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1KOG-KOP** (o powierzchni ok. 0,70ha), **2KOG-KOP** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny garażu lub parkingu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowalnej: w liniach rozgraniczających terenów;
8. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
9. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
10. dla garaży: 1,
11. dla parkingów kubaturowych: 2;
12. maksymalna wysokość zabudowy:
13. dla garaży: 4m,
14. dla parkingów kubaturowych: 8m,
15. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
16. geometria głównych połaci dachu: dach płaski;
17. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.
18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,95ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
8. maksymalna wysokość zabudowy: 12m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3;
9. geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski.
10. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenu **2IE** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
8. maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
9. geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenu **1IC** (o powierzchni ok. 1,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciepłownictwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
3. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;
6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
8. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
9. maksymalna wysokość zabudowy: 12m, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z technologią ciepłownictwa o wysokości do 30m;
10. geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski.
11. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,11ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,05ha), **3ZP** (o powierzchni ok. 0,33ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Przez teren **3ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**Rozdział 13**

# Ustalenia końcowe

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Giżycku

…………………………………………………

**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr …………............ Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia………/……/…….…**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku.**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, publicznej zieleni urządzonej oraz wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr LXXIV/147/2022 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie zmiany uchwały Nr LX/36/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku.

Celem sporządzenia projektu planu jest:

* potrzeba dostosowania przeznaczenia terenów do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka,
* potrzeba uporządkowania struktury przestrzennej (uregulowanie granic przeznaczenia terenów np.: ujednolicenie przeznaczenia terenu w sytuacji łączenia granic dwóch planów),
* wypracowanie wskaźników urbanistycznych wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem terenów już zagospodarowanych oraz terenów przeznaczonych do zabudowy.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania z art. *17 pkt 6 upizp.* Doprojektu planu swoje uwagi złożyła Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Olsztynie (w piśmie ZNS.9022.1.185.2023.Z z dnia 22 czerwca 2023r.). Organ zwrócił uwagę na usytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie w stosunku do zabudowy produkcyjnej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zaproponowane zagospodarowanie jest zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko”, uchwalonym uchwałą nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r. W celu zminimalizowania uciążliwości sąsiadujących terenów usługowo-produkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub usługową została zaplanowana lokalizacja strefy biologicznie czynnej oraz ustalony obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

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. 8-9 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 zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg oraz terenów, na których przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego ustalono stawkę procentową 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

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

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

W §17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu 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.