|  |  |
| --- | --- |
|  | **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 z późn. zm. art. 5 pkt 3/***mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne, *Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym**/* *Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/***mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne**mgr Wiktoria Rybarczyk** – planowanie przestrzenne**mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko**Maciej Zielonka** – prognoza skutków finansowychwrzesień 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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506.), 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

1.

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.
6.

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.
12.
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 terenów: 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): 60%;
5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 4,8
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. dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
10. maksymalna wysokość zabudowy:
	1. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 22m,
	2. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,
	3. dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 3: 10m;
11. 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;
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.
13. Zasady lokalizacji budynków na działce:
14. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony frontu działki,
15. przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
16. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji szpaleru drzew.
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 **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%.
17.

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%.
21.

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 terenów: 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 terenów: 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 terenów: 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 terenów: 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 terenów: 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 terenów: 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 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 lutego 2019 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej 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.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 27.07.2023 r. do 17.08.2023 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 02.08.2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 31.08.2023 r. We wskazanym terminie wpłynęła jedna uwaga do planu. Uwaga odnosiła się do zmiany parametrów na terenie oznaczonym w planie jako 1MW/U. W związku z powyższym, wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Projekt planu jest obecnie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.09.2023r. do 12.10.2023r. Dyskusja publiczna zostanie zorganizowana w dniu 03.10.2023 o godz. 16:00. Uwagi do projektu planu można składać do 26.10.2023r.

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.