



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 czerwca 2021 r.

Poz. 2401

UCHWAŁA NR XXXIV/8/2021 RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 7 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz 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 2020 r. poz. 713, 1378), w związku z uchwałą Nr XVI/9/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 23 ha w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **Przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa musi wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków, usytuowanych na działce budowlanej;
- 3) **Przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które plan dopuszcza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

- 4) **Usługi nieuciążliwe** – to usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu a także schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych. Zasada ta nie dotyczy następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy: wyznaczonej na terenie 07 MW/U na linii rozgraniczającej terenu 28 ZI, wyznaczonej na terenie 08 MW,U wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 44 KD-GP, wyznaczonych na terenach 05 MN,U, 09 MW,U i 12 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu dla nowej zabudowy oraz wyznaczonej na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, które oznaczają granicę usytuowania dla wszystkich wyżej wymienionych elementów budynków a na terenach 07 MW/U i 08 MW,U także dla obiektów tymczasowych.
- 6) **Powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, rozumiany w myśl przepisów odrębnych;
- 7) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połączenie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 8) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
- 9) **Kalenica główna:**
 - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;
- 10) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do dolnej części połaci w przypadku dachów mansardowych a także do lukarn, naczółków oraz zadaszeń wejść i ogrodów zimowych;
- 11) **Elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych;
- 12) **Szerokość frontu działki** – szerokość działki mierzona od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd na działkę.

§ 4. Na obszarze opracowania planu ustala się 58 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 58. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

Rozdział 2. Oznaczenia graficzne planu

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefy, w których zakazuje się utwardzania terenu, do zagospodarowania zielenią;
- 6) obszar dopuszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Ustala się następującą symbolikę przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami;
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami;
- 6) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 7) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania;
- 8) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **ZE** – tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej;
- 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 12) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **TG** – tereny urządzeń infrastruktury gazowej;
- 15) **TE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 16) **TK** – tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej;
- 17) **KSp** – tereny obsługi komunikacji – miejsca parkingowe;
- 18) **KSa** – tereny obsługi komunikacji – pętla autobusowa;
- 19) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-GP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - b) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - c) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - e) **KX** – tereny ciągów pieszych.

Rozdział 3. **Ogólne ustalenia planu**

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się kształtowania dachów w formie dachów namiotowych; ustalenie nie dotyczy terenu 10 UO a także budynków stacji transformatorowych, obiektów usługowych i gastro-nomicznych o powierzchni nieprzekraczającej 35 m² oraz obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się naczółki oraz lukarny;
- 3) dla garaży jednostanowiskowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) na garażach dobudowanych dopuszcza się tarasy;
- 5) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 6) wysokość budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) ogranicza się do 6,5 m, 1 kondygnacji nadziemnej; ustalenie nie dotyczy terenów 06 MW, 07 MW/U i 08 MW,U, dla których obowiązują parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 7) na wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych całkowicie lub częściowo w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dojazdowej, z wyjątkami ujętymi w § 3 p. 5;

- 8) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) nie dopuszcza się lokalizowania elektrowni wiatrowych.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu – ograniczenie niwelacji do niezbędnie koniecznej do posadowienia budynków;
- 2) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) na terenach 03 MN/U, 04 MN,U, 05 MN,U, 07 MW/U, 08 MW,U, 09 MW,U, 11 U, 12 U i 13 U dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 4) działalność usługową prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na danym terenie, w przypadku dopuszczenia na nim zabudowy mieszkaniowej, lub na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) dla terenów MN/U, MN,U, MW/U oraz MW,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - d) dla terenu UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką;
- 7) wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w sąsiedztwie terenu 07 MW/U ustala się teren zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanej na przedmiotowym terenie, przed hałasem; ponadto ustala się tereny zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 45 KD-L;
- 8) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 9) ustala się zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 10) dla zachowania powiązań przestrzennych terenów aktywnych przyrodniczo ustala się tereny, będące częścią korytarza ekologicznego pomiędzy jeziorami Sutapie Wielkie i Sutapie Małe: 17 ZL, 22 ZE i 23 ZE; zasady zagospodarowania ww. terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych;
- 11) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż drogi krajowej DK 16 (ul. Wojska Polskiego) stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych;
- 12) strefy ochronne elektrowni fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz potencjalnym występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko muszą zawierać się w granicach terenu, na którym elektrownie te są lokalizowane.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wysokość ogrodzeń od strony dróg i ciągów pieszych nie może przekraczać 1,7 m; ogrodzenia kształtować z materiałów naturalnych: cegła, drewno, kamień lub jako ażurowe ogrodzenia stalowe; zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; wysokość obiektów małej architektury, w tym altan, wiat, nie może przekraczać 5,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sztyldów o powierzchni do 1,0 m²;
- 4) na terenach MN,U, MW,U i U dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 5,0 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;

6) na terenach komunikacji, z wyjątkiem terenu 44 KD-GP, dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m, pod warunkiem niepogorszenia widoczności w obrębie ulic.

2. Pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze opracowania planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny oznaczone symbolami: ZL, ZE, ZP, ZI, WS, KSp, KSa oraz tereny komunikacji: KD-GP, KD-L, KD-D, KX;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i na terenie KSa dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych;
- 3) teren zieleni urządzonej aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności;
- 4) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym:
 - osób starszych i osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, poprzez m. in. stosowanie pochylni,
 - osób niedowidzących poprzez stosowanie m. in. płytek fakturowych na ciągach pieszych.

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

2. Parametry i cechy zabudowy jak: wysokość, szerokość elewacji frontowej, sposób usytuowania budynku względem drogi dojazdowej, forma dachu, kąt nachylenia połaci dachu inne niż ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczone.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz ograniczenia w użytkowaniu poszczególnych terenów, wynikające z przepisów odrębnych:

1. Na obszarze objętym planem nie ustalono przepisami odrębnymi terenów ani obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej nr 223 Czerwonka - Elk – obowiązują przepisy odrębne dotyczące sytuowania budynków i innych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych.

3. Na obszarze opracowania planu znajdują się cieki wodne – rzeka Nikutowo oraz Wólecka Struga – obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej.

4. Na obszarze opracowania planu znajduje się teren lasu – obowiązują przepisy odrębne, dotyczące gospodarki leśnej; dla zabudowy lokalizowanej na terenach sąsiadujących z lasami obowiązują ograniczenia według przepisów odrębnych.

5. Na obszarze opracowania planu znajduje się sieć gazowa średniego oraz niskiego ciśnienia a także stacja redukcyjna gazu. Wzdłuż sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia wyznaczone są strefy kontrolowane według przepisów odrębnych.

6. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują strefy ograniczeń według przepisów odrębnych, o szerokości 7,0 m w obie strony od ich osi. Dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych; w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych strefy ograniczeń ulegają likwidacji.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości musi odpowiadać minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją 10%.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, nie wymienione w § 12 określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

§ 15. 1. Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu poprzez drogę krajową nr 16: granica województwa – Kisielice – Iława – Ostróda – Olsztyn – Barczewo – Biskupiec – Mrągowo – Mikołajki – Orzysz – Elk – granica województwa (w ciągu ul. Wojska Polskiego), biegnącą wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu. Konieczne jest dostosowanie istniejącego układu komunikacyjnego do wymaganych normatywnych warunków technicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) parkingi – miejsca parkingowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
 - a) **budynki mieszkalne jednorodzinne** : min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
 - b) **budynki mieszkalne wielorodzinne** : min. 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - c) **przedszkola, świetlice** : min. 3 miejsca parkingowe na 1 oddział;
 - d) **obiekty gastronomiczne** : min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca dla gości;
 - e) **obiekty usługowe** : min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;
 - f) **małe obiekty sportu i rekreacji** : min. 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - g) **boiska sportowe** (bez miejsc dla widzów): min. 2 miejsca parkingowe na 1 boisko;
 - h) **warsztaty pojazdów mechanicznych** : min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
 - i) **magazyny** : min. 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w ramach lokalizowania miejsc parkingowych dla nowej zabudowy zapewnić miejsca parkingowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 4 do 15,
 - 2 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100,
 - 4% miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych jest większa od 100.

3. Ustala się następujące zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – systemem zbiorczym lub indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem wymienionych w § 6 p. 9;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie na terenach zieleni lub w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem terenu 44 KD-GP, na którym dopuszcza się jedynie przejścia infrastruktury technicznej wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem; dopuszcza się wydzielania dla potrzeb infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu;
- 11) sieci infrastruktury technicznej realizować w miarę możliwości jako podziemne;
- 12) na obszarze opracowania planu zapewnić odpowiednie zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych;
- 13) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;
- 14) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których gabaryty oraz zasady sytuowania regulują przepisy odrębne.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów 07 MW/U, 08 MW,U, 10 UO, 11 U oraz 24 ZP; zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania zawarto w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

2. Dla pozostałych terenów nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 17. Dla terenów znajdujących się w granicach opracowania planu 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%.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 01 MN, 02 MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** :

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 5 a, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 01 MN: w odległości 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD-D i w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 51 KD-D;

b) dla terenu 02 MN: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD-D oraz w odległości 20,0 m od zachodniej granicy obszaru opracowania planu;

2) powierzchnia zabudowy:

a) dla terenu 01 MN: do 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) dla terenu 02 MN: do 25% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 01 MN:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 1,2;
- b) dla terenu 02 MN:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe; na terenie 01 MN dopuszcza się trzecią kondygnację od strony drogi 51 KD-D, na terenie 02 MN dopuszcza się trzecią kondygnację od strony drogi 49 KD-D;
- 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 16,0 m;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: od 30° do 40°;
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
- 12) budynki mieszkalne sytuować kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenu 01 MN – 800 m²;
 - b) dla terenu 02 MN – 1000 m²;
- 14) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jedną działkę budowlaną;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 16) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez teren 01 MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;
- 2) przez teren 02 MN przebiega gazociąg niskiego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5;
- 3) teren 02 MN sąsiaduje z terenem linii kolejowej – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 2.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 03 MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej lub dobudowanej;
- 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD-D i na linii rozgraniczającej terenu 27 ZI;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 17,0 m;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;
 - b) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
- 12) budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe sytuować kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej drogi 49 KD-D;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²;
- 14) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jedną działkę budowlaną;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 17) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a, e;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 04 MN,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 48 KD-D i 49 KD-D i na linii rozgraniczającej terenu 26 ZI;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 17,0 m;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 40°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
- 12) budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi 49 KD-D;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²;
- 14) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i/lub jeden budynek usługowy na jedną działkę budowlaną;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 17) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a, e;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 05 MN,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, sytuowanych na dachach budynków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11, 12.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L i na tej linii oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 53 KDW i na tej linii;

2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2;

b) maksymalna: 1,6;

4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;

5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;

6) wysokość budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;

7) szerokość elewacji frontowej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

- wolno stojącej – maksymalnie 17,0 m,

- bliźniaczej – maksymalnie 10,0 m (1 segment),

- szeregowej – minimalnie 7,0 m (1 segment);

b) dla zabudowy usługowej – 30,0 m;

8) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dla budynków o funkcji wyłącznie usługowej dopuszcza się dachy płaskie;

9) kąt nachylenia połaci dachów stromych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;

b) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;

10) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;

11) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;

12) zabudowę mieszkaniową realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;

13) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy; budynki lokalizowane wzdłuż drogi 47 KD-L sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej tej drogi;

14) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²;

15) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i/lub jeden budynek usługowy na jedną działkę budowlaną;

16) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

17) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;

18) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a, e;

2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 06 MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** :

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 5 b, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L, 48 KD-D, 49 KD-D i 50 KD-D;

2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3;

b) maksymalna: 2,0;

4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;

5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;

6) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m;

7) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;

8) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 40°;

9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;

10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;

11) usytuowanie budynków kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogijazdowej;

12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m²;

13) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;

14) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;

15) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

16) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

17) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 5, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, e, p. 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 07 MW/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej, dobudowanej lub lokalizowane w osobnym budynku;
- 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L i 48 KD-D i na linii rozgraniczającej terenu 28 ZI;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,3;
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
- 6) wysokość budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m; szerokość elewacji frontowej budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 18,0 m;
- 8) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 40°;
- 10) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 11) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 12) budynki lokalizowane wzdłuż terenu 28 ZI sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej tego terenu; w pozostałej części terenu budynki sytuować kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- 13) w przypadku lokalizowania usług w odrębnym budynku, budynek ten sytuować od strony terenu 28 ZI;
- 14) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²;
- 15) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;
- 16) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 17) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

- 18) dopuszcza się obiekty tymczasowe jak: zadaszenia, stoiska gastronomiczne, punkty sprzedaży pamiątek; obiekty te dopuszcza się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w ciągu roku;
- 19) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 20) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 5, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – ustalenia wg § 12 ust. 6.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, d, e, p. 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 08 MW,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w strefie o szerokości 10,0 m, położonej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 34 WS i oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu ustala się zakaz utwardzania terenu oraz nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 WS;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,3;
 - b) maksymalna: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m; szerokość elewacji frontowej budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 18,0 m;
- 7) rodzaje dachów: symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 40°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z cegły w kolorach naturalnych;
- 11) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;
- 13) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;

- 14) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 16) dopuszcza się obiekty tymczasowe jak: zadaszenia, stoiska gastronomiczne, punkty sprzedaży pamiątek; obiekty te dopuszcza się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w ciągu roku;
- 17) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 18) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 5, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren sąsiaduje z terenem rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, d, e, p. 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 09 MW,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, sytuowanych na dachach budynków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11, 12.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu i na linii rozgraniczającej terenu 52 KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 13,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20,0 m;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadaowe;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;
 - b) dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;

- 11) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną równoległą do tej granicy;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²;
- 13) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jedną działkę budowlaną;
- 14) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 16) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 3, 5, 6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5, § 11 ust. 2.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, e, h, p. 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 10 UO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usług oświaty i wychowania** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty i wychowania;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego realizować obiekty jak: żłobek, przedszkole, inne placówki wychowawczo-oświatowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji jak: boiska, place zabaw.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 5 d, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 49 KD-D, 50 KD-D i 51 KD-D;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej: dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 7) rodzaje dachów – dopuszcza się indywidualne formy dachów;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu: dopuszcza się indywidualne kształtowanie kąta nachylenia połaci dachu;
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²;
- 10) dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych jak: namioty, zadaszenia, sceny, stoiska gastronomiczne; obiekty te dopuszcza się każdorazowo na czas trwania imprezy plenerowej, czas jej przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

12) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 2, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe: wg § 15 ust. 2 p. 2 c, f, g, p. 3;

2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usługowej** :

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L;

2) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1;

b) maksymalna: 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 10,0 m;

5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2;

6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m;

7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;

8) kąt nachylenia połaci dachu: od 30° do 45°;

9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;

10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;

11) budynki sytuować kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej drogi 46 KD-L;

12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m²;

13) dopuszcza się obiekty tymczasowe jak: namioty, zadaszenia, stoiska gastronomiczne, punkty sprzedaży pamiątek; obiekty te dopuszcza się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w ciągu roku;

14) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;

15) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;

2) teren sąsiaduje z terenami rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 d, e, p. 3;

2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 12 U, 13 U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, sytuowanych na dachach budynków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie 13 U w strefie o szerokości 10,0 m, położonej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 34 WS i oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu ustala się zakaz utwardzania terenu oraz nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12;
- 3) dla terenu 12 U obowiązują ponadto ustalenia wg § 7 p. 11.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 12 U: w linii istniejącej zabudowy, zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 52 KDW;
 - b) dla terenu 13 U: w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 52 KDW oraz w linii istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczających terenu 53 KDW i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 53 KDW a także w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 WS;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 13,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenu 12 U – maksymalnie 35,0 m;
 - b) dla terenu 13 U – maksymalnie 45,0 m;
- 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadaowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 40°;
- 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;
- 11) na terenie 12 U budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy; w pozostałej części terenu 12 U budynki sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi 52 KDW;

na terenie 13 U budynki sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi 53 KDW;

12) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla terenu 12 U – 700 m²;

b) dla terenu 13 U – 1000 m²;

13) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

14) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;

15) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 6, § 8 ust. 1 p. 1, 3, 4, 5, § 11 ust. 2.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren 13 U sąsiaduje z terenem rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 e, h, p. 3;

2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami 14 U, 15 U, 16 U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej** :

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji, w tym stacje benzynowe;

3) nie dopuszcza się usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie 14 U w strefie o szerokości 10,0 m, położonej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 34 WS i oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu oraz na terenach 15 U i 16 U w strefach o szerokości 10,0 m, położonych wzdłuż linii rozgraniczających terenu 35 WS i oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu ustala się zakaz utwardzania terenu oraz nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej;

2) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 4, 6, 8;

3) dla terenu 15 U obowiązują ponadto ustalenia wg § 7 p. 11.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 14 U: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L i 47 KD-L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 54 KDW i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 WS;

b) dla terenu 15 U: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 43 KSa i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 WS;

c) dla terenu 16 U: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 WS;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, nie dotyczą dystrybutorów paliw;

2) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,3;
- b) maksymalna: 1,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 13,0 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 45,0 m;
- 6) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 40°;
- 8) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 9) elewacje – nie stosować jaskrawych barw, dopuszcza się okładziny elewacyjne;
- 10) budynki lokalizowane na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 6, 8, § 8 ust. 1 p. 1, 3, 4, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez teren 14 U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;
- 2) tereny 14 U i 16 U sąsiadują z terenem linii kolejowej – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 2;
- 3) teren 16 U sąsiaduje z terenem lasu – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 4;
- 4) tereny sąsiadują z terenami rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 e, h, i, p. 3;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 17 ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren lasów**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) obowiązuje zachowanie i ochrona drzewostanu wg przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizowania obiektów, dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przejścia piesze o nawierzchni gruntowej;
- 3) dopuszcza się drogi leśne o nawierzchni gruntowej, dostępne dla pieszych oraz służb leśnych.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki leśnej.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 18 ZE, 19 ZE, 20 ZE, 21 ZE, 22 ZE, 23 ZE ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej :**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzeń i stałej pielęgnacji: tereny zadrzewień i zakrzewień.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenów;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej na terenach zieleni wysokiej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się przejścia piesze o nawierzchni gruntowej lub utwardzonej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni poszczególnych terenów.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny 19 ZE, 20 ZE, 21 ZE, 22 ZE i 23 ZE sąsiadują z terenami rzeki Nikutowo, ponadto teren 23 ZE sąsiaduje z terenem Wóleckiej Strugi – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3;
- 2) przez teren 18 ZE przebiega sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 24 ZP, 25 ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zieleni urządzonej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie naturalnej rzeźby terenów;
- 2) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew;
- 3) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się urządzone miejsca do gier, siłownie zewnętrzne, place zabaw oraz elementy małej architektury jak: wiaty, altany, ławki;
- 3) dopuszcza się ścieżki dla pieszych o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej drobnowymiarową kostką brukową;

- 4) na terenie 24 ZP dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych jak: namioty, zadaszenia, sceny, stoiska gastronomiczne; obiekty te dopuszcza się każdorazowo na czas trwania imprezy plenerowej, czas jej przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni poszczególnych terenów;
- 6) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 p. 2, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny sąsiadujące z terenami rzeki Nikutowo oraz zbiornikiem wodnym – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 26 ZI, 27 ZI, 28 ZI ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zieleni izolacyjnej** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zieleń izolacyjna;
- 2) na terenach dopuszcza się sytuowanie elementów infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się ścieżki dla pieszych oraz ścieżki rowerowe o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej;
- 3) dopuszcza się elementy małej architektury jak ławki, tablice informacyjne;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni poszczególnych terenów;
- 5) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 p. 2, 5.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) przez tereny przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5;
- 2) przez tereny 27 ZI i 28 ZI przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 9, 11.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 29 WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zbiornik wodny na rzece Nikutowo.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż brzegu zbiornika wodnego, z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utwardzenie brzegów zbiornika wodnego za pomocą elementów naturalnych jak: drewno, kamień;
- 2) dopuszcza się pomosty drewniane;
- 3) dopuszcza się budowle i urządzenia służące ochronie przed powodzią lub wstrzymujące erozję wodną, sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ustalenia wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami 30 WS, 31 WS, 32 WS, 33 WS, 34 WS, 35 WS, 36 WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) 30 WS, 31 WS, 32 WS, 33 WS, 34 WS, 35 WS – rzeka Nikutowo;
- b) 36 WS – Wólecka Struga.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się nakaz zachowania naturalnego przebiegu cieków wodnych;
- 2) zakazuje się utwardzania brzegów terenów;
- 3) zakazuje się usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż brzegów terenów z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się przeprawy w postaci mostków dla pieszych, wykonane z materiałów naturalnych jak: drewno, kamień;
- 2) dopuszcza się budowle i urządzenia służące ochronie przed powodzią lub wstrzymujące erozję wodną, sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodnej.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ustalenia wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 37 TG ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren urządzeń infrastruktury gazowej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia istniejącej stacji redukcyjnej gazu II stopnia (średniego ciśnienia).

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustalenia wg § 7 p. 2.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń w obudowach kontenerowych;
- 3) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i urządzenia stacji redukcyjnej gazu sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenie dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami 38 TE, 39 TE ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: stacja transformatorowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustalenia wg § 7 p. 2.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 38 TE: na linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L;

b) dla terenu 39 TE: na liniach rozgraniczających przedmiotowego terenu;

- 2) stacja transformatorowa umieszczona w budynku; dopuszcza się stację transformatorową w postaci nasłupowej;

- 3) gabaryty budynku: wysokość – do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

- 4) rodzaje dachów – symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;

- 5) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;

- 6) pokrycie dachu w kolorze czerni lub szarości;

- 7) elewacje – nie dopuszcza się sidingu z tworzyw sztucznych;

- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni poszczególnych terenów;

- 9) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i urządzenia stacji transformatorowych sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenach dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami 40 TK, 41 TK ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – przepompownia ścieków.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustalenia wg § 7 p. 2.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) na terenach ustala się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury kanalizacyjnej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni poszczególnych terenów.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) obiekty i urządzenia przepompowni ścieków sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) miejsca parkingowe – na terenach dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 42 KSp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren obsługi komunikacji – miejsca parkingowe :**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: miejsca parkingowe wraz z dojazdem;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) miejsca parkingowe wraz z dojazdem o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej kostką brukową; pozostałe powierzchnie zagospodarować zielenią;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni terenu;

3) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 p. 2, 5.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 43 KSa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren obsługi komunikacji – pętla autobusowa :**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: pętla autobusowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni terenu;

3) pozostałe ustalenia wg § 10 p. 2, 4.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 44 KD-GP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego** (fragment).

2. Fragment terenu drogi krajowej objęty planem wyznaczony został w odległości od ok. 3,8 m do ok. 7,5 m od granicy obszaru opracowania planu.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 45 KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy lokalnej** (fragment).

2. Fragment terenu drogi lokalnej objęty planem wyznaczony został w odległości do ok. 18,5 m od granicy obszaru opracowania planu.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami 46 KD-L, 47 KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy lokalnej**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 46 KD-L: 12,0 m, w obrębie placu do zawracania 20,0 m,
- 47 KD-L: zmienna: od 12,0 m do ok. 23,5 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 2) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami 48 KD-D, 49 KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 48 KD-D: 12,0 m,
- 49 KD-D: 12,0 m, w obrębie placu do zawracania 13,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 50 KD-D, 51 KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 2) na terenach dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 3) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 46. Dla terenów oznaczonych symbolami 52 KDW, 53 KDW, 54 KDW (fragment) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 52 KDW: zmienna od ok. 7,5 m do ok. 11,5 m,

- 53 KDW: ok. 6,0 m i ok. 8,0 m,
- 54 KDW (fragment): zmienna od ok. 4,5 m do ok. 10,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się ukształtowanie jako ciągi pieszo-jezdne;
- 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami 55 KX, 56 KX, 57 KX, 58 KX ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny ciągów pieszych.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 55 KX: 5,0 m,
- 56 KX: 5,0 m,
- 57 KX: 5,0 m,
- 58 KX: 7,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 2) na terenie 58 KX zapewnić możliwość przejazdu dla pojazdów ratowniczych;
- 3) nawierzchnie gruntowe stabilizowane lub utwardzone drobnowymiarową kostką brukową;
- 4) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/8/2021

Rady Miejskiej w Mrągowie

z dnia 7 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 r. do 24 listopada 2020 r. wpłynęło pismo z pytaniami dotyczącymi procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego oraz sporządzonej dokumentacji, nie spełniającymi wymogów, jakim powinny odpowiadać uwagi. Do projektu ww. planu miejscowego nie zostały złożone żadne uwagi.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2021 r. do 22 lutego 2021 r. nie zostały złożone żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/8/2021

Rady Miejskiej w Mrągowie

z dnia 7 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mrągowo położonego na południe od ul. Słonecznej, pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenem linii kolejowej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji, inżynierii i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) komunikacja oraz jej obsługa:

- a) budowa ulic lokalnych 46 KD-L i 47 KD-L;
- b) budowa ulic dojazdowych 48 KD-D, 49 KD-D, 50 KD-D i 51 KD-D;
- c) budowa parkingu na terenie 42 KSp;
- d) budowa pętli autobusowej na terenie 43 KSa;
- e) budowa ciągów pieszych 55 KX, 56 KX, 57 KX i 58 KX;

2) inżynieria:

- a) budowa oświetlenia oraz odwodnienia ulic 46 KD-L, 47 KD-L, 48 KD-D, 49 KD-D, 50 KD-D i 51 KD-D;
- b) budowa oświetlenia terenów 42 KSp, 43 KSa;
- c) budowa oświetlenia ciągów pieszych 55 KX, 56 KX, 57 KX i 58 KX;
- d) budowa sieci wodociągowej;
- e) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków.

2. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy, ale mogą być realizowane z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne.

3. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/8/2021

Rady Miejskiej w Mrągowie

z dnia 7 maja 2021 r.

Zalacznik4.xml

2810011 app mpzp 23 XXXIV 8 2021 gml