

**UCHWAŁA NR XLI/1/2018
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia
w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z 2018 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) w związku z uchwałą nr XXVIII/1/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, uchwalonego uchwałą Nr III/7/2014 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 grudnia 2014 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, Rada Miejska w Mrągowie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, zwany dalej planem.

2. Granice planu określa uchwała nr XXVIII/1/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, uchwalonego uchwałą Nr III/7/2014 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 grudnia 2014 r.

3. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekroczyć żadna z elewacji budynku; linię tą mogą przekraczać okapy, wykusze, nadwieszenia i balkony, zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku, linię tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszenia, balkony oraz zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m. Linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) teren – oznacza obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie literowe, numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 4) usługi nieuciążliwe - usługi niestanowiące inwestycji lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) usługi w zabudowie śródmiejskiej – są to usługi nieuciążliwe jak w pkt 4;
- 6) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą, obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie polegającej na zmianie ukształtowania dachu oraz rozbiórce zgodnie z przepisami Rozdziału 3;

- 7) istniejąca działka budowlana – działka, wydzielona przed wejściem w życie planu lub taka, dla której w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja podziałowa;
- 8) zabudowa istniejąca – są to obiekty budowlane zrealizowane lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 9) zabudowa nowa – są to obiekty, dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią treść obowiązującą na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej – obszar nawarstwień kulturowych starego miasta wpisany do rejestru zabytków;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – założenie urbanistyczne starego miasta w Mrągowie wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 4) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) stanowiska archeologiczne.

3. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony symbolem MUS;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem MWU;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem UMW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem MNU;
- 5) teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usług administracji publicznej oznaczony symbolem UA;
- 7) teren zabudowy usług kultury oznaczony symbolem UK;
- 8) teren zabudowy usług sakralnych oznaczony symbolem UKM;
- 9) teren zabudowy usług oświaty i wychowania oznaczony symbolem UO;
- 10) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC;
- 11) teren usług turystycznych oznaczony symbolem UT;
- 12) teren rekreacyjny oznaczony symbolem UTP;
- 13) teren sportu oznaczony symbolem US;
- 14) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,UTP;

- 15) teren placu miejskiego oznaczony symbolem UKS;
- 16) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem PU;
- 17) teren gospodarstwa ogrodniczego oznaczony symbolem RU;
- 18) teren cmentarzy zamkniętych oznaczony symbolem ZCz;
- 19) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 20) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Z;
- 21) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS;
- 22) teren urządzeń komunikacji – parkingi oznaczony symbolem KSp;
- 23) teren urządzeń komunikacji – garaże oznaczony symbolem KSg;
- 24) teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej oznaczony symbolem Kk;
- 25) teren urządzeń infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem W;
- 26) teren urządzeń infrastruktury gazowej oznaczony symbolem G;
- 27) teren urządzeń infrastruktury ciepłowniczej oznaczony symbolem C;
- 28) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E;
- 29) teren urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczony symbolem T;
- 30) teren komunikacji oznaczony symbolem KS;
- 31) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP;
- 32) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 33) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- 34) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 35) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;
- 36) teren drogi pieszo-rowerowej oznaczony symbolem KXR;
- 37) teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem KDX;
- 38) teren drogi pieszej oznaczony symbolem KXX.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy.

2. Budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz w części rozbudowanej nie mogą wykroczyć poza tą linią, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.

3. Na terenach oznaczonych:

- 1) symbolem MUS - zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowią równorzędne funkcje, które mogą występować łącznie lub oddzielnie, zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w jednym budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących;
- 2) symbolem MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi funkcję podstawową a usługowa uzupełniającą, zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w jednym budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących; dopuszcza się lokalizację samodzielnej funkcji usługowej;
- 3) symbolem MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi funkcję podstawową a funkcja usługowa uzupełniającą, zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w jednym budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących; dopuszcza się lokalizację samodzielnej funkcji usługowej;
- 4) symbolem UMW – zabudowa usługowa nieuciążliwa stanowi funkcję podstawową a funkcja mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniającą, zabudowa usługowa i mieszkaniowa może być realizowana w jednym

budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących; dopuszcza się lokalizację samodzielnej funkcji usługowej.

4. Dla budynków zlokalizowanych na nieruchomościach w głębi terenów o danym przeznaczeniu, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Na obszarze objętym planem występują prawne formy ochrony przyrody - pomniki przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) lipa drobnolistna o obwodzie 380 cm i wysokości 21 m, znajdująca się na skarpie przy ulicy Brzozowej, uznana za pomnik w 1984 roku;
- 2) grupa drzew – dwa dęby o obwodach 120-160 cm i wysokości 12-16 m, znajdujące się na Placu Jana Pawła II, uznane za pomnik w 2003 roku;
- 3) jesion wyniosły o obwodzie 320 cm i wysokości 32 m, znajdujący się w Parku Lotników Polskich, uznany za pomnik w 2003 roku.

2. Zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone:

- 1) symbolem MUS, MWU, MNU, UMW, zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) symbolem ZP, UT, UTp zalicza się do rodzaju terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) symbolem US,UO zalicza się do rodzaju terenów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach obszaru objętego planem występują:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej - założenie urbanistyczne starego miasta w Mrągowie wpisane do rejestru zabytków (decyzja z dnia 20.09.1960 r., nr wpisu A-534);
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej - obszar nawarstwień kulturowych starego miasta wpisany do rejestru zabytków (decyzja z dnia 13.05.1992 r., nr wpisu C-151);
- 3) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Adres	Działka	Obiekt	Nr rejestru zabytków
1	Bohaterów Warszawy 4	156/5	budynek szkolny, murowany	A-4403 z 11.04.2006 r.
2	Brzozowa	111	cmentarz ewangelicki	A-1637 z 5.03.1986 r.
3	Brzozowa	98	cmentarz komunalny (rzymskokatolicki)	A-1638 z 5.03.1986 r.
4	w pobliżu ul. Brzozowej	117/2	wieża widokowa	A-3063 z 2.10.1990 r. (A-1665)
5	Pl. Kajki 1	95/1	budynek kasy miejskiej, murowany	A-534, wpis z 20.09.1960 r.
6	Pl. Kajki 6	84	kamienica murowana	A-3199 z 30.10.1991 r. (A-1677)
7	Pl. Kajki 6	84	spichlerz murowany	A-534 z 20.09.1960 r. (A-1677) (układ urb.)
8	Kopernika 2A	22/17	budynek administracyjny, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r.
9	Kopernika 2B	22/18	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r.
10	Kopernika 2C/1	22/19	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
11	Kopernika	22/27	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
12	Kościelna 2	147/1	kościół ewangelicko-augsburski, murowany	A-1085 z 6.08.1968 r. (A-896)
13	Kościuszki 2	98	budynek murowany	A-3417 z 10.11.1992 r. (A-4239)
14	Królewiecka 1	189/1	kamienica murowana	A-3281 z 20.02.1992 r. (A-1370)
15	Królewiecka 4	116/2	kamienica murowana	A-3623 z 15.11.1993 r. (A-4302)
16	Królewiecka 7	178/29	kamienica murowana	A-3093 1.02.1991 r. (A-1667)
17	Królewiecka 16A	144/11	kamienica murowana	A-3086 z 1.02.1991 r. (A-1668)
18	Królewiecka 18A, 18C	144/12	kamienica murowana	A-3091 z 1.02.1991 r. (A-1669)
19	Królewiecka 23	157/15	kamienica murowana	A-3096 z 1.02.1991 r. (A-1670)

20	Królewiecka 25	157/21	kamienica murowana	A-3088 z 1.02.1991 r. (A-1671)
21	Królewiecka 26	144/9	budynek mieszkalny, murowany	A-3084 z 1.02.1991 r. (A-1672)
22	Królewiecka 32	284/2	kościół parafialny, murowany p.w. Św. Wojciecha	A-3090 z 1.02.1991 r. (A-1659)
23	Królewiecka 32	284/2	plebania murowana	A-3095 z 1.02.1991 r. (A-1661)
24	Królewiecka 41	152/4, 152/5	kamienica murowana wraz z działką	A-2230 z 8.03.2006 r.
25	Królewiecka 49	140/14	kamienica murowana	A-3094 z 1.02.1991 r. (A-1674)
26	Królewiecka 55	132/6	budynek sądu, murowany wraz z działką	A-4514 z 23.10.2008 r.
27	Królewiecka 60A	265/6	budynek starostwa, murowany wraz z działką	A-4513 z 23.10.2008 r.
28	Mrongowiusza 29A	92/36, 92/46	willa	A-3638 z 3.12.1993 r. (A-1679)
29	Na Ostrowiu 6	137	dom	A-3060 z 21.08.1990 r.
30	Piaskowa 1D	185/37	budynek stajni, murowany (zmodyfikowany) w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
31	Piaskowa 1E	185/36	budynek gospodarczy	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
32	Piaskowa	185/1	budynek murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
33	Wojska Polskiego 6B	185/10	budynek garażowy murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
34	Ratuszowa 5	95/2	ratusz murowany	A-1087 z 6.08.1968 r. (A-897)
35	Ratuszowa 7	110/1	kamienica murowana	A-3357 z 11.05.1992 r. (A-4214)
36	Ratuszowa 9	110/2	kamienica murowana	A-3719 z 26.08.1994 r. (A-4327)
37	Roosevelta 2	169/1, 170/3	spichlerz murowano - drewniany	A-1086 z 6.08.1968 r. (A-898)
38	Roosevelta 3	155	synagoga murowana, ob. cerkiew parafialna p.w. Przemienienia Pańskiego	A-3878 z 14.03.1996 r. (A-1567)

39	Roosevelta 20	178/2	kamienica murowana	A-3087 z 1.02.1991 r. (A-1683)
40	Roosevelta 23	198/2	młyn (3 budynki)	A-3198 z 30.10.1991 r. (A-1666)
41	Roosevelta 29	201/1	kamienica murowana	A-4558 z 15.10.2010 r.
42	Warszawska 4A	48/2	kamienica murowana	A-3098 z 1.02.1991 r. (A-1687)
43	Warszawska 5	175/1	kamienica murowana	A-534 z 20.09.1960 r.
44	Warszawska 8	50/5	kamienica murowana	A-3089 z 1.02.1991 r. (A-1688)
45	Warszawska 10	50/1	kamienica murowana	A-3080 z 1.02.1991 r. (A-1690)
46	Warszawska 13	178/6	kamienica murowana	A-3669 z 1.03.1994 r. (A-4319)
47	Warszawska 22	65	budynek mieszkalny, murowany	A-3607 z 2.11.1993 r. (A-4298)
48	Warszawska 53	230/3 i 230/4	kamienica murowana wraz z otoczeniem	A-4432 z 18.09.2006 r. (A-2285)
49	Warszawska 53	230/3	ogrodzenie przed kamienicą	A-4432 z 18.09.2006 r. (A-2285)
50	Nawarstwienia kulturowe starego miasta		zabytek archeologiczny	C-151 13.05.1992 r.
51	Wojska Polskiego 6A	185/11	kasyno murowane w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
52	Wojska Polskiego 6D (Prokuratura)	185/6	budynek sztabu, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
53	Wojska Polskiego 5C	22/8	budynek administracyjny, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
54	Wojska Polskiego, obok 6B	185/10	budynek stajni, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
55	Wojska Polskiego 6E	185/13	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar- mieszkalny	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
56	Wojska Polskiego 6G	185/15	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar- mieszkalny	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)

57	Wojska Polskiego 6H	185/33	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
58	Wojska Polskiego 6I	185/8	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
59	Wojska Polskiego 6F	185/14	budynek gospodarczy, obecnie restauracja w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
60	Wojska Polskiego, 5B	22/3	biuro przepustek, murowane w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
61	Wojska Polskiego, 2C	22/19	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
62	Wojska Polskiego, 5A	22/16	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
63	Wojska Polskiego, 5D	22/20	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
64	Wojska Polskiego, 5E	22/23	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
65	Wojska Polskiego, 6K	185/32	sala gimnastyczna, murowana w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
66	Wojska Polskiego 6B	185/10	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar	A-4372 z 27.11.2006 r. (wpis zespołu koszar)
67	Żeromskiego 3	108	kamienica murowana	A-3083 z 1.02.1991 r. (A-1697)
68	Żeromskiego 7	106	dom	A-3081 z 1.02.1991 r. (A-1698)
69	założenie urbanistyczne starego miasta		założenia urbanistyczne	A-534 z 20.09.1960 r. (układ urb.)
70	zespół koszar piechoty		zespół obiektów	A-4372 z 27.11.2006 r.

4) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Adres	Działka	Obiekt
1	8 Maja 1	81/2	kamienica murowana
2	8 Maja 3	81/9	budynek mieszkalny, murowany
3	Bohaterów Warszawy 7	175/107	kamienica murowana

4	Bohaterów Warszawy 9	175/53	kamienica murowana
5	Bohaterów Warszawy 10	144/11	budynek magazynowy, murowany I
6	Bohaterów Warszawy 10	144/13, 144/14	budynek magazynowy, murowany II
7	Bohaterów Warszawy 10	144/9	budynek magazynowy, murowany III
8	Bohaterów Warszawy 11	175/56	kamienica murowana
9	Brzozowa	103	cmentarz prawosławny
10	Brzozowa, przy wieży widokowej	120/2	mogiła wojenna z czasów I wojny światowej
11	Chopina 1	178/11	kamienica murowana
12	Chopina 3	178/12	kamienica murowana
13	Chopina 5	178/4	kamienica murowana
14	Chopina 7	191/8	budynek gospodarczy, murowany
15	Chopina 7	191/8	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
16	Rybna	191/19	budynek gospodarczy, murowany
17	Dolny Zaulek 1	82/4	kamienica murowana
18	Jeziorna 8	188/1	budynek mieszkalny, murowany
19	Pl. Kajki 2	95/2	wartownia miejska, murowano-drewniana
20	Pl. Kajki 7	85	kamienica murowana
21	Pl. Kajki 8	86/2	kamienica murowana
22	Pl. Kajki 10	89/1	kamienica murowana
23	Kolejowa 3	229/21	budynek mieszkalny, murowany w zespole stacji kolejowej
24	Kolejowa 5	229/22	budynek mieszkalny, murowany w zespole stacji kolejowej
25	Kolejowa 7	229/19	budynek mieszkalny, murowany w zespole stacji kolejowej
26	Kolejowa 11	230	budynek mieszkalny, murowany w zespole stacji kolejowej
27	Kościelna 1	152/4	kamienica murowana
28	Kościelna 2A	147/1	budynek mieszkalny, murowany
29	Kościuszki 1	182/1	kamienica murowana
30	Królewiecka 2A	115	kamienica murowana
31	Królewiecka 3	189/5	kamienica murowana
32	Królewiecka 5	189/4	kamienica murowana
33	Królewiecka 6	116/4	kamienica murowana
34	Królewiecka 8	116/6	kamienica murowana
35	Królewiecka 9	178/27	kamienica murowana
36	Królewiecka 10A- 10B	119/2	kamienica murowana
37	Królewiecka 11	178/25	kamienica murowana
38	Królewiecka 13	178/23	kamienica murowana
39	Królewiecka 14A	121/1	kamienica murowana
40	Królewiecka 15	175/31	kamienica murowana
41	Królewiecka 17	175/59, 175/105	kamienica murowana
42	Królewiecka 19	175/51	kamienica murowana
43	Królewiecka 24A, 24B	144/30	kamienica murowana
44	Królewiecka 27	157/8	kamienica murowana
45	Królewiecka 28	124/3	budynek mieszkalny, murowany
46	Królewiecka 29A	157/23	kamienica murowana
47	Królewiecka 31A	157/16	kamienica murowana
48	Królewiecka 33	157/12	kamienica murowana

49	Królewiecka 34	281/5	kamienica murowana
50	Królewiecka 36	279/1	budynek mieszkalny
51	Królewiecka 42	269/3	kamienica murowana (d. szkoła specjalna)
52	Królewiecka 45A	140/4	budynek mieszkalny
53	Królewiecka 46	272	budynek mieszkalny
54	Królewiecka 48	271, 273	kamienica murowana
55	Królewiecka 50	270/9	kamienica murowana
56	Królewiecka 51A	140/19	kamienica murowana
57	Królewiecka 52	270/10	kamienica murowana
58	Królewiecka 56	268/3	budynek mieszkalny, murowany
59	Mały Rynek 2	90/1	kamienica murowana
60	Mały Rynek 3	91/4	budynek mieszkalny
61	Mały Rynek 4	99	kamienica murowana
62	Mały Rynek 5	100/1	kamienica murowana
63	Mickiewicza 2	183/9	budynek mieszkalny
64	Mickiewicza 18	170/6	budynek mieszkalny, murowany
65	Mickiewicza 20	170/15	kamienica murowana
66	Moniuszki 1	179	kamienica murowana
67	Moniuszki 3	178/15	kamienica murowana
68	Mrongowiusza 1	30/1	stróżówka stadionu I
69	Mrongowiusza 1A	30/1	stróżówka stadionu II
70	Mrongowiusza 4	36/2	kamienica murowana
71	Mrongowiusza 8	38	kamienica murowana
72	Mrongowiusza 32	168/2	kamienica murowana
73	Mrongowiusza 38	165	budynek mieszkalny
74	Mrongowiusza 42	163/1	budynek mieszkalny
75	Mrongowiusza 67	80/2	budynek mieszkalny
76	Mrongowiusza 58	142	budynek mieszkalny, murowany
77	Mrongowiusza 59A	81/3	budynek mieszkalny, murowany
78	Mrongowiusza 61	81/10	budynek mieszkalny
79	Mrongowiusza 64	137/1, 137/5	budynek mieszkalny
80	Nadbrzeżna 1	16/10	kamienica murowana
81	Na Ostrowiu 1	291/1, 291/2	budynek murowany
82	Piaskowa 2A	188/9	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
83	Piaskowa 4A	189	budynek mieszkalny, murowany
84	Ratuszowa 1	93/7	kamienica murowana
85	Ratuszowa 3	93/6	kamienica murowana
86	Ratuszowa 6	166	budynek mieszkalny
87	Ratuszowa 8	165, 164/2	budynek mieszkalny
88	Ratuszowa 16	152/5	budynek mieszkalny
89	Ratuszowa 18	152/3	budynek mieszkalny
90	Ratuszowa 20	151/2	budynek mieszkalny
91	Ratuszowa 22	150/3	budynek mieszkalny
92	Ratuszowa 26	149/2, 149/1	budynek mieszkalny
93	Roosevelta 4	170/4	budynek mieszkalny, murowany
94	Roosevelta 10	172/1	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
95	Roosevelta 12	173/1	budynek mieszkalny, murowany
96	Roosevelta 13	183	kamienica murowana
97	Roosevelta 14	177/10	budynek mieszkalny, wielorodzinny,

			murowany
98	Roosevelta 15	184	budynek mieszkalny
99	Roosevelta 17	184	budynek mieszkalny
100	Roosevelta 19	185/1	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
101	Roosevelta 22	209/5	dawna wozownia murowana
102	Roosevelta 24	210/1	kamienica murowana
103	Roosevelta 27A	200/3	kamienica murowana
104	Roosevelta 28	211/5	kamienica murowana
105	Roosevelta 31	202/4	kamienica murowana
106	Roosevelta 37	205	kamienica murowana
107	Sobczyńskiego	120/2	cmentarz ewangelicki, dawny z cmentarzem wojennym z czasów I wojny światowej
108	Spacerowa 3	121/7	budynek szkolny, murowany
109	Traugutta 4A	223/4	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
110	Warszawska 3	240/1, 174/10	budynek mieszkalny
111	Warszawska 6B	49/4	budynek mieszkalny
112	Warszawska 6A	49/2	budynek mieszkalny
113	Warszawska 7	176/7	budynek mieszkalny
114	Warszawska 9B	177/4	budynek mieszkalny, murowany
115	Warszawska 15	178/7	kamienica murowana
116	Warszawska 16A	53/5	budynek mieszkalny
117	Warszawska 17	178/8	kamienica murowana
118	Warszawska 18	53/3	kamienica murowana
119	Warszawska 19	178/12	budynek mieszkalny, murowany
120	Warszawska 21	178/10	budynek mieszkalny, murowany
121	Warszawska 23	179	kamienica murowana
122	Warszawska 25	209/4	budynek mieszkalny, murowany
123	Warszawska 26	33/2	budynek użyteczności publicznej, murowany
124	Warszawska 27	210/4, 210/3	budynek mieszkalny, murowany
125	Warszawska 29	211/12	budynek mieszkalny, murowany
126	Warszawska 31	211/2	kamienica murowana
127	Warszawska 33	211/3	budynek mieszkalny
128	Warszawska 35	211/11	kamienica murowana
129	Warszawska 51	229/1	kamienica murowana
130	Warszawska 55	231/3	kamienica murowana
131	Warszawska 57	231/1	kamienica murowana
132	Wojska Polskiego 1	9/2	kamienica murowana
133	Wojska Polskiego 4A	184/1	budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany
134	Wyspiańskiego 4	124/5	budynek mieszkalny
135	Wyspiańskiego 5	287/1	budynek mieszkalny, murowany
136	Wyspiańskiego 6	126/3	budynek mieszkalny
137	Żeromskiego 1A	149/1	budynek mieszkalny, murowany
138	Żeromskiego 1B	110/3	budynek mieszkalny
139	Żeromskiego 2	118/4	budynek mieszkalny
140	Żeromskiego 3	108	oficyna murowana
141	Żeromskiego 4	118/3	kamienica murowana
142	Żeromskiego 5	107	kamienica

143	Żeromskiego 9	105/1	kamienica murowana
144	Żeromskiego 11	104	kamienica murowana

5) stanowiska archeologiczne na obszarze AZP 22-69 wpisane do ewidencji zabytków, w tym:

- a) stanowisko nr 2 – osada, starożytność,
- b) stanowisko nr 6 – ślad osadnictwa, średniowiecze;

2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:

- 1) ochrona zachowanej struktury urbanistyczno-architektonicznej, a w niej podziałów parcelacyjnych, układu ulic i placów, bloków zabudowy i gabarytów zabudowy;
- 2) ochrona zachowanej historycznej nawierzchni ulic, placów, dziedzińców i zaułków.

3. W doniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

- 1) ochrona kształtu i rodzaju pokrycia dachów, artykulacji i sposobu opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);
- 2) zakaz dokonywania zmian w budynkach zabytkowych mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej;
- 3) zakaz zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektu;
- 4) adaptacja budynków do nowych funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru.

4. W odniesieniu do zabytkowych cmentarzy obowiązuje ochrona układu przestrzennego (alei, układu kwater) zabytkowego cmentarza, historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury jak: ogrodzenia, pompy wody, kaplice.

5. W odniesieniu do obszaru strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 1 pkt 2 oraz stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 22-69 wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

6. Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD oraz dróg oznaczonych symbolami KDX;
- 2) teren drogi pieszo-rowerowej (promenady nad Jez. Czos) oznaczony symbolem KXR;
- 3) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem Z;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP;
- 5) tereny placów miejskich oznaczony symbolem UKS;
- 6) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami WS;
- 7) teren rekreacyjny – plaża miejska, oznaczony symbolem UTp.

2. Zasady zagospodarowania ww. terenów:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni w postaci pasów zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż linii brzegowej ww. jezior;
- 2) dopuszcza się grodzienia terenów zieleni parkowej oraz terenów administracji publicznej od dróg publicznych wyłącznie w postaci niskich żywopłotów do 1,0 m;
- 3) zakazuje się grodzienia nieruchomości bliżej niż 1,50 m od strony wód powierzchniowych, ogrodzenie nie może być wyższe niż 1,60 m;
- 4) pozostałe zasady zawarte są w ustaleniach szczegółowych niniejszego opracowania.

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się adaptację istniejących budynków polegającą na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz rozbiórce, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej z zastrzeżeniem §7;
- 2) dla budynków adaptowanych o dachach płaskich dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę bez zmiany kształtu dachu z zastrzeżeniem §7;
- 3) ustala się intensywność zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MUS, MWU i UMW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) od 0,4 do 2,7 dla działek budowlanych o powierzchni do 500 m²,
 - b) od 0,2 do 2 dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 500 m²;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami MUS, MWU i UMW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) 0,1% dla działki budowlanej o powierzchni poniżej 200 m²,
 - b) 5% dla działki budowlanej o powierzchni od 201 m² do 300 m²,
 - c) 8% dla działki budowlanej o powierzchni od 301 m² do 500 m²,
 - d) 10% dla działki budowlanej o powierzchni od 501 m² do 700 m²,
 - e) 15% dla działki budowlanej o powierzchni od 701 m² do 1000 m²,
 - f) 20% dla działki budowlanej o powierzchni 1001 m² do 2000 m²,
 - g) 30% dla działki budowlanej o powierzchni powyżej 2001 m²;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na terenach oznaczonych symbolami MUS, MWU i UMW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) 99% dla działek o powierzchni do 200 m²,
 - b) 90% dla działek o powierzchni powyżej 200 m² do 300 m²,
 - c) 85% dla działek o powierzchni powyżej 300 m² do 500 m²,
 - d) 80% dla działek o powierzchni powyżej 500 m² do 700 m²,
 - e) 70% dla działek o powierzchni powyżej 700 m² do 1000 m²,
 - f) 60% dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m²,
 - g) 50% dla działek o powierzchni powyżej 2000 m²;
- 6) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu niespełniających określonych w planie minimalnych parametrów działek budowlanych, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków lub budowli bezpośrednio przy granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 9) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się ujęcia wody podlegające ochronie bezpośredniej i pośredniej.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MNU nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla zabudowy szeregowej;
- 2) front działek dla nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MNU nie może być mniejszy niż:
 - a) 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9 m dla zabudowy szeregowej;
- 3) front działek dla nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MUS nie może być mniejszy niż:
 - a) 12 m dla wolnostojącej,
 - b) 9 m dla zabudowy szeregowej;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej w przedziale 80-100°;
- 5) powyższe parametry nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz lokalizacje infrastruktury technicznej.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie 50,0 m od istniejących cmentarzy obowiązują przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty usługowe o charakterze spożywczym i gastronomicznym.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnić z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów i działek z dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i pieszo-jezdnych;
- 3) dopuszcza się korzystanie z istniejących zjazdów z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) dla istniejących obiektów;
- 4) dla nowych inwestycji dostępność komunikacyjna wyłącznie z dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i pieszo-jezdnych;
- 5) zakazuje się tworzenia nowych zjazdów z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP;
- 6) adaptuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych i pieszo-jezdnych;
- 7) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu;

8) dla działek niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przyjmując nie mniej niż:

a) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 35 miejsc na 100 zatrudnionych w administracji,

c) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

9) dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem MUS nie określa się liczby miejsc postojowych;

10) dla działek zabudowanych bez możliwości parkowania dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na najbliższych położonych terenach miejskich przeznaczonych na ten cel lub na nieruchomościach, do których inwestor ma tytuł prawny;

11) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;

2) istniejące sieci kolidujące z przyszłym zainwestowaniem przebudować zgodnie z planem

i przepisami odrębnymi;

3) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów.

3. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania.

4. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1) wody deszczowe należy odprowadzić na teren własnej działki lub do kanalizacji deszczowej;

2) wody deszczowe i roztopowe z dróg i placów o szczelnej nawierzchni należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa wodnego;

3) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

5. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) obszar objęty planem położony jest na obszarze aglomeracji Mrągowo wyznaczonej przepisami odrębnymi; termin budowy kanalizacji sanitarnej dla obszaru aglomeracji Mrągowo, określono w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

2) ścieki odprowadzić do miejskiej oczyszczalni ścieków;

3) wszystkie budynki na działce budowlanej muszą być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla sposobu zabudowy i zagospodarowania działek.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) sieć średniego i niskiego napięcia lokalizować jako podziemną;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z przepisami odrębnymi, a ich lokalizacja w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną nie wymaga zmiany planu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) wszystkie budynki przeznaczone na pobyt ludzi muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania;
- 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii - panelach fotowoltaicznych, pompach ciepła, kolektorach słonecznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz;
- 3) zachować normatywne odległości sieci gazowych od innych sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) sieć telekomunikacyjną lokalizować jako podziemną, zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

10. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów: MUS, MWU, UMW, MNU, U, PU, RU, UT, UC – 30%;
- 2) dla terenów: UK, UKM, UO, US, KDW, KSp, KSg – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się – 1%.

Jednostka „A”

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A1UA, A2UA.

1. Przeznaczenie – tereny usług administracji publicznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenach znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A3U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,5 do 2,4;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A3aUA.

1. Przeznaczenie – tereny usług administracji publicznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;

2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

b) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,

c) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,4,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A4U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A5U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;

3) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

4) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,6;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi 03KDL.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A6KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A7U, A8U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) część terenu A8U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji
- 3) intensywność zabudowy od 0,6 do 2,7;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 90%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 1%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się zmianę geometrii dachu na dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z pokryciem dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A9MWU, A10MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie A9MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 2) na terenach znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy, zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4,
 - f) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych,
 - g) obowiązująca linia zabudowy dla terenu 9MWU jak na rysunku planu,
 - h) obowiązująca linia zabudowy dla terenu 10MWU w pierzei drogi 03KDL (ulica Królewieckiej).

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A11aUS,UTp.

1. Przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji usług turystycznych i gastronomii;

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 33° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;

- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 10%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A11MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Przeznaczenie dopuszczalne – teren zabudowy usług turystycznych.
4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy, zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od drogi pieszo-rowerowej 01KXR.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A12UMW.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy, zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A13MUS, A14MUS, A15MUS.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy śródmiejskiej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu A15MUS znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) tereny A14MUS i A15MUS znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 3) na terenach A14MUS i A15MUS znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
 - 4) na terenach A13MUS, A14MUS i A15MUS znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy w pierzei ulicy Królewieckiej do 14 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy w głębi terenu na terenie A15MUS do 10 m;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:

- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków w pierzei ulicy Królewieckiej: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w głębi terenu na terenie A15MUS: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych garaży i budynków gospodarczych;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy w pierzei drogi 03KDL, pozostałe nieprzekraczalne linie jak na rysunku planu;
 - 6) intensywność zabudowy, zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
 - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
 - 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A16UKM.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług sakralnych.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A17MWU, A17aMWU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu A17aMWU znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) na terenie A17aMWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) jeśli w kolejnych punktach nie podano inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) na terenie A17aMWU dopuszcza się dachy mansardowe;
 - 3) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 4) na terenie A17aMWU dopuszcza się garaże wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach:
 - a) wysokość budynku do 6,0 m,
 - b) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 5) intensywność zabudowy, zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;

- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A18MNU, A19MNU, A20MNU, A20aMNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie A19MNU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
 - 2) na terenach A18MNU i A20MNU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) jeśli w kolejnych punktach nie podano inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dla terenów A18MNU i A19MNU dopuszcza się dachy płaskie;
 - 3) dopuszcza się garaże wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub płaskie nawiązujące kształtem i rodzajem pokrycia do budynków mieszkalnych na nieruchomości;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A21Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków).

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A22WS.

1. Przeznaczenie – teren wód powierzchniowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się pomost;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A23UKS.

1. Przeznaczenie – teren placu miejskiego (Plac Kajki).

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, jeśli nie są to obiekty związane z organizacją imprez;
 - 3) w programie zagospodarowania terenu należy m. in. uwzględnić:

- a) realizację posadzki całego terenu w jednym poziomie,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów mogących stanowić wyróżniki podkreślające charakter miejskiego placu np. w formie rzeźb i instalacji,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż wewnętrznego ciągu komunikacji kołowej;
- 5) dopuszcza się budowę parkingu podziemnego pod powierzchnią placu dostępnego z drogi 015KDD.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A24U, A24aU, A25U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie A25U znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach A24U i A25U: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie A24aU: 1,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - d) dopuszcza się dach płaski;
 - 3) intensywność zabudowy dla terenów A24U i A25U od 0,2 do 1,8;
 - 4) intensywność zabudowy dla terenu A24aU od 0,2 do 1,2;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenów A24U i A24aU - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL (ulica Bohaterów Warszawy),
 - b) dla terenu A25U – wzdłuż linii rozgraniczającej drogę 02KDL.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A26UO.

1. Przeznaczenie – teren usług oświaty i wychowania.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) kształtem i pokryciem dachu nawiązać do budynku zabytkowego;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 6) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A27MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,2;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza) i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL (ulica Bohaterów Warszawy).

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami A28MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,2;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A29Z, A30Z, A31Z.

1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenów A30Z i A31Z znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A32ZP, A33ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren 33ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszko-rowerowych i dydaktycznych.

§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A34MWU, A35MWU, A36MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenach A35MWU i A36MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dach mansardowy kryty jak w lit. b,
 - d) dopuszcza się zmianę dachów płaskich na mansardowe lub spadowe kryte jak w lit. b;
- 3) intensywność zabudowy dla terenu A35MWU od 0,03 do 1,5;
- 4) intensywność zabudowy dla pozostałych terenów jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu A35MWU 50%;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu A35MWU 30%;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna dla pozostałych terenów jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A37MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) dopuszcza się dachy mansardowe lub płaskie;
- 5) intensywność zabudowy od 0,25 do 2,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 42. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A38MUS, A38aMUS, A39MUS, A40MUS, A41MUS, A41aMUS, A42MUS, A43MUS, A44MUS, A44aMUS, A45MUS, A46MUS, A47MUS, A48MUS, A49MUS, A50MUS, A51MUS, A52MUS, A53MUS, A53aMUS.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy śródmiejskiej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny A41MUS, A42MUS, A43MUS, A44MUS, A44aMUS, A45MUS, A46MUS, A49MUS, A51MUS oraz część terenów A48MUS, A50MUS znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) tereny A39MUS, A40MUS, A41MUS, A41aMUS, A42MUS, A43MUS, A44MUS, A44aMUS, A45MUS, A46MUS, A47MUS, A48MUS, A49MUS, A51MUS oraz część terenów A38MUS, A38aMUS i A50MUS, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 3) na terenach A40MUS, A42MUS, A43MUS, A44aMUS, A46MUS, A50MUS, A52MUS, znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 4) na terenach A38MUS, A41MUS, A42MUS, A43MUS, A44MUS, A44aMUS, A45MUS, A46MUS, A47MUS, A48MUS, A49MUS, A50MUS, A52MUS, A53MUS, A53aMUS znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu A52MUS do 17 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu A43MUS do 16 m
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych terenów do 14 m;
- 4) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dachy mansardowe kryte dachówką jak wyżej;
- 5) budynki nowe zlokalizowane w pierzei ulicy Królewieckiej, Ratuszowej, Mały Rynek, Warszawskiej i Roosevelta kształtem dachu i rodzajem pokrycia winny nawiązywać do sąsiednich budynków zabytkowych;
- 6) wzdłuż ulicy Królewieckiej, Ratuszowej, Mały Rynek, Warszawskiej i Roosevelta zabudowę kształtować jako pierzejową;
- 7) na terenie A39MUS dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działek; dla pozostałych terenów obowiązują zasady określone w §7;
- 8) zakazuje się budowy nowych garaży i budynków gospodarczych;
- 9) na terenie A39MUS dopuszcza się garaże dobudowane w bryłę budynku;
- 10) intensywność zabudowy dla terenów:
 - a) A38aMUS od 2,0 do 4;
 - b) A41MUS, A41aMUS, A42MUS, A43MUS, A44 MUS, A44aMUS, A52MUS, A53MUS od 0,8 do 3,8,
 - c) A47MUS, A48MUS, A49MUS, A51MUS, A53aMUS od 0,2 do 2,8,
 - d) A38MUS, A39MUS, A40MUS, A45MUS, A46MUS, A50MUS, jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów A38aMUS, A42US, A43MUS, A44MUS, A44aMUS, A45MUS 100 %;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu A41MUS 80% przy czym dla działek poniżej 100 m² dopuszcza się 100%;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla pozostałych terenów 65%;
- 14) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu A38aMUS, A41MUS, A41aMUS i A43MUS;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna dla pozostałych terenów jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 16) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A54KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę obiektów garażowych o maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 2) wysokość zabudowy do 12 m;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 3,2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A55UKM.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy sakralnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,75;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A56ZP, A57ZP i A58ZP.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) tereny A56ZP i A57ZP znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) część terenu A58ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i dydaktycznych.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A59KSp.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń komunikacji – parkingi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę obiektów garażowych o maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych: 4;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;

- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 4,0;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 6) zakazuje się grodzienia terenu;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A60U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 6 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 8) dopuszcza się wiaty o lekkich konstrukcjach do wysokości 2,50 m.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A61KSg.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – zespół garaży.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 5 m;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,35 do 0,5;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 2%.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A62RU.

1. Przeznaczenie – teren gospodarstwa ogrodniczego.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o parametrach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 6 m,

- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
- c) kształt dachu i rodzaj pokrycia dowolny;
- 4) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 10%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) zakazuje się składowania środków ochrony roślin, nawozów oraz innych materiałów na wolnym powietrzu;
- 8) dopuszcza się ogrzewanie wyłącznie z zastosowaniem paliw ekologicznych oraz ze źródeł odnawialnych;
- 9) dopuszcza się ogrodzenie z siatki w żywopłocie;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza) oraz wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 04KDL (ulica Mickiewicza).

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A63MWU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza) oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 04KDL (ulica Mickiewicza).

§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A64MWU, A64aMWU, A65MWU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) tereny A64MWU i A65MWU znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) na terenie A64aMWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w pierzei drogi lokalnej 04KDL (ulica Mickiewicza).

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A66KSp.

- 1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów garażowych o maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych: 4;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 6) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć ścieżkę pieszą łączącą drogę 04KDL (ul. Mickiewicza) z terenem A58ZP;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu.

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A67G.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury gazowej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A68E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

§ 55. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A69MWU i A70MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A71ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

1) część terenu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i dydaktycznych.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A72U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 3) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 1%.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A73UKM.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług sakralnych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 3) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A74MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 3,0;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A75KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A76MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,6 do 3,2;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A77UT.

1. Przeznaczenie – teren usług turystycznych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,4 do 2,4;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A78E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A79MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zakaz lokalizacji budynków garażowych wolnostojących;
- 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,4;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 018KDD (ulica Rybna), 02KXR(ul. Nadbrzeżna) i 043KDD oraz 5,0 m od osi jezdni drogi 017KDD (ul. Jeziorna).

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A80MUS.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy śródmiejskiej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;

- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

b) dachy winny nawiązywać kształtem i rodzajem pokrycia do budynków sąsiednich;

- 3) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;

- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 017KDD (ulica Jeziorna), pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 66. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A81MWU, A82MWU, A83MWU, A84MWU, A85MWU, A86MWU, A87MWU, A87aMWU, A88MWU, A89MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie A89MWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;

- 2) na terenach A81MWU, A82MWU, A86MWU, A89MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy na terenach A82MWU, A86MWU, A88MWU, A89MWU do 14 m;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenach A81MWU, A83MWU, A87MWU do 16 m;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy na terenach A84MWU, A85MWU do 20 m;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87aMWU do 18 m;

- 5) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach A82MWU, A86MWU, A87MWU, A88MWU, A89MWU: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach A81MWU, A83MWU: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,

d) dopuszcza się dachy mansardowe, kryte jak w lit. b;

- 6) budynki usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabytkowych winny nawiązywać kształtem dachu i rodzajem pokrycia do budynków zabytkowych, ich kalenica główna nie powinna przewyższać wysokością kalenicy głównej budynków zabytkowych;

- 7) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych;

- 8) intensywność zabudowy dla terenu A87aMWU od 0,2 do 5;

- 9) intensywność zabudowy dla terenu A87MWU od 0,2 do 2,5;

- 10) intensywność zabudowy dla pozostałych terenów zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu A87aMWU 100%;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla pozostałych terenów 65%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu A85MWU 10%, dla terenu A87aMWU 0%, a dla pozostałych terenów zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 14) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 15) dla terenu A87aMWU nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych;
- 16) dla terenu A87MWU dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na najbliższych położonych terenach miejskich przeznaczonych na ten cel lub na nieruchomościach, do których inwestor ma tytuł prawny.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A90UT.

1. Przeznaczenie – teren usług turystycznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,3 do 3,0;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KXR, 3,0 m od drogi 016KDD (ulica Roosvelta) oraz wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 019KDD (ulica Chopina).

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A91MNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe wolnostojące lub zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach :
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) w przypadku lokalizacji garażu przy granicy z działką sąsiednią spadek dachu winien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 4) intensywność zabudowy wolnostojącej od 0,2 do 0,9;
- 5) intensywność zabudowy szeregowej od 0,3 do 1,8;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% dla zabudowy wolnostojącej i 10% dla szeregowej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A92E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A93MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych), obowiązują parametry:
- a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A94ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A95ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

§ 73. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A96MWU, A97MWU, A98MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenach A96MWU, A97MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;

- 2) na terenie A97MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
- b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

- 3) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A99ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A100MNU

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) zabudowę kształtować jako wolnostojącą lub szeregową,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) dopuszcza się garaże o parametrach:
 - a) wysokość garaży do 6,0 m,
 - b) dach symetryczny o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) w przypadku lokalizacji garaży przy granicy z działką sąsiednią, spadek dachu winien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli przy granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,8;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A101E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się w części w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A102UK.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług kultury.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;

- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych), obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - b) budynki winny kształtem i pokryciem dachu nawiązać do zabudowy zabytkowej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,25 do 2,0;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A103UKS (Plac Marsz. Józefa Piłsudskiego).

1. Przeznaczenie – teren placu miejskiego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15%.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A104UO.

1. Przeznaczenie – teren usług oświaty i wychowania.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A105Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A106KS.

1. Przeznaczenie – teren komunikacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dowolne podziały geodezyjne w celu regulacji stanu prawnego.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami A107MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zabudowę kształtować jako wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 5) zabudowa usługowa wolnostojąca nie może przekroczyć 500 m² powierzchni terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych;
- 7) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 0,60 m, licząc od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,8;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 45%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A108Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.
 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A109E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

Jednostka „B”

§ 85. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B1MNU, B2MNU.

1. Przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy na terenie B1MNU do 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenie B2MNU do 12 m;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) zabudowę kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
 - 5) dopuszcza się lokalizację garaży o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach jak w budynkach mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy dwóch działek sąsiednich, przy czym spadek dachów powinien być skierowany w kierunku własnej działki;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,05;
 - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu B1MNU – wzdłuż elewacji istniejących budynków jednak nie mniej niż 9,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDW (ul. Sołtyska) oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL (ul. Sołtyska),
 - b) dla terenu B2MNU - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD (ulica Sołtyska).
- § 86.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B2aMNU.
1. Przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B3MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Adaptuje się istniejący na terenie budynek wielorodzinny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zabudowę kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze jak w budynkach mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy dwóch działek sąsiednich przy czym spadek dachów powinien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 5) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,05;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza) oraz 6,0 m od linii rozgraniczających dróg 01KDL, 01KDD (ul. Sołtyska) i ulicy Polnej (poza obszarem opracowania).

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B4E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B5Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B6KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 91. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B7MWU, B8MWU, B9MWU, B10MWU, B10aMWU, B10bMWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie B10MWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 2) na terenach B7MWU, B8MWU, znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy na terenie B9MWU do 20 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenach B8MWU, B10bMWU do 12 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na pozostałych terenach do 16 m;
- 4) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie B9MWU: 5 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach B8MWU, B10bMWU: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na pozostałych terenach: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - d) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - e) dopuszcza się kształt dachu płaski na terenie B9MWU;
- 5) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną na terenie B9MWU;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych garaży;
- 7) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 92. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B11UO, B12UO.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów spadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

§ 93. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B13Z, B13aZ, B14Z.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie B13Z dopuszcza się lokalizację wieży widokowej o wysokości do 15 m;
- 3) na pozostałych terenach zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 94. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B14WS i B15WS.

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej;

2) na terenie B15WS dopuszcza się lokalizację pomostu;

3) zakazuje się usuwania roślinności przybrzeżnej.

§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B16MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;

3) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

4) dopuszcza się dachy mansardowe i płaskie;

5) zakazuje się lokalizacji garaży;

6) intensywność zabudowy od 0,25 do 1,75;

7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 96. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B17W, B18W, B19W, B20W i B21W.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury wodociągowej (ujęcia wody ze strefami bezpośredniej ochrony).

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zasady zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 97. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B22US.

1. Przeznaczenie – teren sportu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m;

2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego z częścią socjalną o powierzchni zabudowy do 200 m², o parametrach:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,

b) dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

3) budynek gospodarczy lokalizować w sąsiedztwie parkingu B30KSp;

4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,01;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 5%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

7) miejsca postojowe lokalizować na terenie B30KSp.

§ 98. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B23ZCz, B24ZCz, B25ZCz, B26ZCz.

1. Przeznaczenie – tereny cmentarzy.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny B23ZCz i B24ZCz są objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 2) tereny B25ZCz i część terenu B26ZCz są objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) cmentarze objęte prawną ochroną zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 99. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B27U, B28U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu B27U od 0,20 do 2,25;
- 5) intensywność zabudowy dla terenu B28U od 0,10 do 1,2;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu B27U 75%;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenu B28U 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu B27U 20%,
 - b) dla terenu B28U 50%;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu B27U – wzdłuż elewacji istniejących budynków,
 - b) dla terenu B28U – 8,0 od linii graniczącej drogi lokalnej 08KDL (ulica Brzozowa).

§ 100. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B29U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z zakazem rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się zmianę funkcji na usługową;
- 4) dopuszcza się lokalizację garażu o parametrach:
 - a) wysokość budynku do 6,0 m,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 08KDL (ul. Brzozowa).

§ 101. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B30KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji - parkingi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) zakaz grodzenia terenu.

§ 102. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B31MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;

2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

b) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

3) dopuszcza się lokalizację garaży o parametrach:

a) wysokość budynków do 6,0 m,

b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak w budynkach mieszkalnych,

c) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy działek sąsiednich, przy czym spadek dachów powinien być skierowany w kierunku własnej działki;

4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,8;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 103. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B32MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;

3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

4) intensywność zabudowy od 0,20 do 1,6;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 10%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza) oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 041KDD (ulica Spacerowa).

§ 104. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B33T.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budowle;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 105. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B34U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dopuszcza się przystosowanie obiektu do nowej funkcji usługowej jak: mała gastronomia, informacja turystyczna, muzeum itp. na zasadach określonych w §9;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 09KDX, jak na rysunku planu.

§ 106. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B35MNU, B35aMNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe kształtem dachu i rodzajem pokrycia nawiązującym do budynków mieszkalnych;

- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,75;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu B35MNU - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi pieszo-jezdnej 09KDX,
 - b) dla terenu B35aMNU - wzdłuż elewacji istniejącego budynku, lecz nie mniej niż 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza).

§ 107. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B36ZP, B37ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą więź ciśnień na terenie B36ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i dydaktycznych.

§ 108. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B38MWU, B39MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 109. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B40UO, B41UO, B42UO.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie B40UO znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe o maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych: 1 oraz o wysokości zabudowy do 6,0 m, nawiązujące kształtem i rodzajem pokrycia dachu do budynków oświaty;

4) intensywność zabudowy dla terenów:

- a) B40UO – od 0,1 do 1,2,
- b) B41UO – od 0,05 do 0,4,
- c) B42UO – od 0,3 do 1,6;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów:

- a) B40UO – 30%,
- b) B41UO – 10%,
- c) B42UO – 40%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) B40UO – 30 %,
- b) B41UO – 30 %,
- c) B42UO – 10 %;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) dla terenu B40UO – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 09KDX i 041KDD (ulica Spacerowa) oraz jak na rysunku planu,
- b) dla terenu B41UO – 25,0 m od osi jezdni drogi 08KDL (ulica Brzozowa), pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu,
- c) dla terenu B42UO – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 040KDD (ulica Sobczyńskiego) i 039KDD (ulica Szkolna).

§ 110. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B43MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) dopuszcza się garaże podziemne;
- 6) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 040KDD (ul. Sobczyńskiego).

§ 111. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B44US.

1. Przeznaczenie – teren sportowy.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

- b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy od 0,005 do 0,03;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 1%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 040KDD (ulica Sobczyńskiego),
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ (ulica Mrongowiusza),
 - c) 25,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ulica Marii Curie-Skłodowskiej);
- 7) pozostałe linie jak na rysunku planu.

§ 112. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B45MWU i B46MWU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) na terenie B45MWU dopuszcza się lokalizację budynków i budowli przy granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla terenu B46MWU obowiązują zasady jak w §9 ust. 1 pkt 5;
 - 5) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) liczba miejsc postojowych dla terenu B45MWU nie może być mniejsza niż 8 w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 7) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
 - 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od drogi 040KDD i 039KDD oraz 25,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ul. M. Curie-Skłodowskiej).

§ 113. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B47U.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 35°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,25 do 1,0;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 25,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ulica M. Curie-Skłodowskiej) oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 039KDD (ulica Szkolna).

§ 114. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B48MNU i B49MNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak budynek mieszkalny,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicach dwóch działek sąsiednich przy czym spadek dachów powinien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 5) zabudowę kształtować jako wolnostojącą;
- 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 038KDD (ul. Konopnickiej), 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 040KDD (ul. Sobczyńskiego) oraz 25,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ul. M. Curie-Skłodowskiej).

§ 115. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B50U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż elewacji istniejącego budynku.

§ 116. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B51MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5;
- 4) kształt dachu płaski;
- 5) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 6) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 117. Ustalenia terenu oznaczonego symbolem B52UKM.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług sakralnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 041 KDD (ul. Spacerowa).

§ 118. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B53E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 119. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B54E, B55E.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 120. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B56KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji - parkingi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków.

Jednostka „C”

§ 121. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C1MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;

- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych), obowiązują parametry:
 - a) budynki od strony drogi 01KDGP nie mogą być wyższe niż budynki zabytkowe położone na terenie, kształtem dachu i rodzajem pokrycia winny nawiązywać do budynków zabytkowych,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla pozostałych budynków: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ (ulica Kolejowa – poza granicami planu), 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 09KDW, pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 122. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C2PU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP.

§ 123. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C3MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;

- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 124. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C4U.

1. Przeznaczenie – teren usług nieuciążliwych i turystycznych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - teren zabudowy usług turystycznych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 3) kształt dachu płaski;
 - 4) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,3 do 2,4;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ulica M. Curie-Skłodowskiej) oraz jak na rysunku planu.

§ 125. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C5MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 22 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 6 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dachy mansardowe kryte jak w lit. b;
 - 4) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
 - 7) zakazuje się lokalizacji garaży nadziemnych i budynków gospodarczych;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP (ulica M. Curie-Skłodowskiej), pozostałe linie jak na rysunku planu.

§ 126. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C6MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 6) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 09KDL.

§ 127. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C7E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się grodzenia terenu.

§ 128. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C8KSg.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji - garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) kształt dachu płaski;
- 3) dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m linii rozgraniczającej drogi 010KDW.

§ 129. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C9KS.

1. Przeznaczenie – teren usług komunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku administracyjnego o parametrach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - c) dach dwu- lub wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 300 m²;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 10%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 010KDW i 10,0 m od drogi Kolejowej (poza granicami opracowania).

§ 130. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C10MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 010KDW, pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 131. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C11U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dach dwu- lub wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,4;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Kolejowej i 6,0 m od drogi 010KDW.

§ 132. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C12MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 010KDW i 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Kolejowej (poza granicami planu).

§ 133. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C13MNU i C14MNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia nawiązujący do zabudowy zabytkowej na terenie C13MNU;
- 3) dopuszcza się garaże wolnostojące o parametrach:
 - a) budynki winny nawiązywać kształtem i pokryciem dachu do budynków zabytkowych;
- 4) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,2;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 134. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C15MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) część terenu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 3) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dachy mansardowe kryte jak w lit. b;
- 4) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 7) zakazuje się grodzienia terenu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 135. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C16U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,6;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) zakazuje się grodzenia terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 136. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C17UA.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług administracji.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) intensywność zabudowy od 0,3 do 2,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) zakazuje się grodzenia terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 137. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami C18MWU, C19MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenach znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 23 m;
- 2) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) zakazuje się grodzenia terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 138. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C20U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;

- 2) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 45%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) zakazuje się grodzienia terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w pierzei drogi 02KDGP (ulica Wojska Polskiego).

§ 139. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C21KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – parkingi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się grodzienia terenu.

§ 140. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C22MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – teren zabudowy usług turystycznych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,6;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) zakazuje się grodzienia terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 09KDL i drogi 037KDD – 6,0 m.

§ 141. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C23US.

1. Przeznaczenie – teren sportu.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 142. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C24US.

1. Przeznaczenie – teren sportu.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) intensywność zabudowy od 0,5 do 0,8;

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) zakazuje się grodzenia terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 143. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C25MWU, C26MWU i C27MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) tereny C25MWU oraz część terenu C26MWU znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie C25MWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów C25MWU, C26MWU do 14 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów C27MWU do 20 m;
 - 3) teren C25MWU znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 4) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:
 - a) wysokość budynków:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach C25MWU, C26MWU: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie C27MWU: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 5) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 9) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych.

§ 144. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C28U i C29U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) tereny znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenach znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) nowe budynki wysokością, kształtem i pokryciem dachu winny nawiązywać do budynków zabytkowych na terenach;
 - 3) intensywność zabudowy dla terenów:
 - a) C28U od 0,35 do 1,0,
 - b) C29U od 0,3 do 1,05;

- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) C28U 5%,
 - b) C29U 15%;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 145. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C30MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zakaz lokalizacji garaży;
- 5) intensywność zabudowy od 0,25 do 1,5;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 146. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C31MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) dopuszcza się garaże wolnostojące lub zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich parametrach:
 - a) wysokość garaży do 6,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte jak budynek mieszkalny,
 - c) garaże zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich spadki dachu powinny być na teren działki właściciela;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,4;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 147. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C32MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45° kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się garaże wolnostojące lub zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich parametrach:
 - a) wysokość garaży do 6,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte jak budynkach mieszkalnych;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,75;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 09KDL i 08KDX.

§ 148. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C33E.

1. Przeznaczenie – tereny urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się grodzenia terenu.

§ 149. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C34KSg.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń komunikacji – garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy do 4 m;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,5;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

§ 150. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C35MWU, C36MWU i C37MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów C35MWU i C36MWU do 16 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu C37MWU do 14 m;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) wysokość budynków na terenach:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach C35MWU, C36MWU: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie C37MWU: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 4) dachy płaskie oraz dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
 - 5) pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 6) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) intensywność zabudowy dla terenów C35MWU i C36MWU od 0,2 do 2,0;

- 8) intensywność zabudowy dla terenu C37MWU od 0,2 do 1,6;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów C35MWU i C36MWU –30%,
 - b) dla terenu C37MWU 20%;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 151. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C38MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) zabudowę kształtować jako wolnostojącą;
 - 5) dopuszcza się garaże wolnostojące lub zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte jak budynek mieszkalny;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,4;
 - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 35%;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 152. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C39U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) kształt dachu płaski;
 - 4) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,3 do 2,4;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 9) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych.

§ 153. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C40MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych), obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - b) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,03 do 1,2;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 154. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C41KSg.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – garaże.
2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - 1) teren przeznaczony na poprawę zagospodarowania działki położonej poza granicami planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych.

§ 155. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C42MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) teren przeznaczony na poprawę zagospodarowania działki położonej poza granicami planu.

§ 156. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C43MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) zabudowę kształtować jako wolnostojącą;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 033KDD (ulica Sienkiewicza).

§ 157. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C44MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;

- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 5) intensywność zabudowy od 0,25 do 2,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi:
 - a) 02KDZ – 15,0 m,
 - b) 033KDD – 6,0 m,
 - c) 032KDD – 5,0m;

9) pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 158. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C45UO.

1. Przeznaczenie – teren usług oświaty.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty sportowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego do obsługi boisk sportowych o parametrach:
 - a) wysokość budynku do 6,0 m,
 - b) kształt dachów płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 250 m²;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,25 do 2,0;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 159. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C46US.

1. Przeznaczenie – teren sportu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się urządzenie placu zabaw oraz boiska do małych gier w części terenu przylegającego do zabudowy C36MWU.

§ 160. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C47E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 161. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C48ZP.

1. Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się ścieżki pieszce.

§ 162. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C49MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) intensywność zabudowy jak w §9 ust. 1 pkt 3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna jak w §9 ust. 1 pkt 4;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP.

Jednostka „D”

§ 163. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D1MWU.

1. Przeznaczenie –teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;
- 4) dopuszcza się realizację części budynków o mniejszej liczbie kondygnacji jednak na powierzchni nieprzekraczającej 20% ich powierzchni zabudowy;
- 5) kształt dachów dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego;
- 7) dopuszczalne materiały w elewacjach: tynki, okładziny kamienne, cegła czerwona, cegła klinkierowa w odcieniach czerwieni, stal cortenowska;
- 8) dopuszcza się miejsca postojowe podziemne oraz na dachu budynków;
- 9) intensywność zabudowy od 0,4 do 4,0;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 164. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D2U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
- 3) kształt dachów wielospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,07 do 1,6;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 7) nieprzekraczalna linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 165. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D3UA.

1. Przeznaczenie – teren usług administracji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego), obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - b) kształt dachów wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 166. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D4MWU, D5MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren D5MWU znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie D5MWU znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
- 3) na terenie D4MWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu D4MWU do 16 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu D5MWU do 20 m;
- 3) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 4) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) wysokość budynków:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie D5MWU: 3,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie D4MWU: 4,
 - b) nowe budynki kształtem i kolorem pokrycia dachu winny nawiązywać do budynków zabytkowych;

- 5) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 167. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D6MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 22 m;
- 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych), obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) nowe budynki kształtem i kolorem pokrycia dachu winny nawiązywać do budynków zabytkowych;
- 4) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 168. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D7MWU, D8MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren D8MWU znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) na terenie D8MWU znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu D7MWU do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu D8MWU do 22 m;
- 3) na terenie D7MWU dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - b) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - c) dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego;
- 4) na terenie D8MWU zakazuje się wznoszenia nowej zabudowy;
- 5) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 169. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D9C.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury ciepłowniczej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni nieruchomości;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 170. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D10U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) teren znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego), obowiązują parametry:
 - a) nowa zabudowa nie może być wyższa niż budynek zabytkowy na terenie,
 - b) kształt dachów dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,5;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 171. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D11UO.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty i wychowania.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):
 - 1) część terenu znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 22 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań kształtu dachu dla budynków sportowych;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,4;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 172. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D11aUO.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty i wychowania.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) nowe budynki kształtem i kolorem pokrycia dachu winny nawiązywać do budynków zabytkowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 173. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D12UO.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty i wychowania.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów spadowych o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) intensywność zabudowy od 0,15 do 1,2;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 174. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D13KSp.

1. Przeznaczenie – teren usług komunikacji – parkingi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 175. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D14MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) na terenie znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy 11,0 m od drogi 02KXR (ul. Nadbrzeżna) oraz jak na rysunku planu.

§ 176. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D14aMNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 177. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D15UT.

1. Przeznaczenie – teren usług turystycznych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 2,0;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 01KDX (ul. Nadbrzeżna) i 010KDL (ulica Grunwaldzka) oraz 6,0 m od drogi 019KDW;
 - 8) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 178. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D16ZP, D16aZP.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszko-rowerowych i dydaktycznych.

§ 179. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D17MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowego) obowiązują parametry:

- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 180. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D18MNU, D18aMNU, D18bMNU.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) zabudowę kształtować jako szeregową lub bliźniaczą;
 - 5) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;
 - 6) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową;
 - 7) dopuszcza się garaże wolnostojące oraz bliźniacze zlokalizowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,4;
 - 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 60%;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 181. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D19MNU.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 3) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,

- b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zabudowę kształtować jako wolnostojącą i bliźniaczą;
- 5) dopuszcza się garaże wolnostojące lub bliźniacze usytuowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) kształt dachu winien nawiązywać do budynku mieszkalnego na działce. W przypadku lokalizacji garaży przy granicy dwóch działek sąsiednich spadek dachu winien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 182. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D20MNU, D20aMNU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 183. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D21MNU, D21aMNU, D22MNU, D23MNU, D23aMNU, D24MNU, D25MNU.

- 1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) o ile kolejne punkty nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) zabudowę kształtować jako wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli przy granicy działek;
 - 5) dopuszcza się garaże wolnostojące lub bliźniacze usytuowane przy granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach:
 - a) wysokość budynku do 6,0 m,

- b) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - c) kształt dachu winien nawiązywać do budynku mieszkalnego na działce. W przypadku lokalizacji garażu przy granicy dwóch działek sąsiednich spadek dachu winien być skierowany w kierunku działki właściciela;
- 6) intensywność zabudowy dla terenu:
- a) D21MNU, D21aMNU i D22MNU od 0,1 do 0,9,
 - b) D23MNU, D23aMNU, D24MNU i D25MNU od 0,2 do 1,8;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów D21MNU, D21aMNU i D22MNU 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla terenów D23MNU, D23aMNU, D24MNU i D25MNU 60%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 184. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D26MNU.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
 - 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 3) zabudowę kształtować jako wolnostojącą;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 185. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D27KSp.

- 1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacyjnych – parkingi.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 186. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D28KSg.

- 1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji – garaże.

§ 187. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D29Z, D29aZ, D29bZ, D30Z.

- 1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 188. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D31MNU.

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,9;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających drogi 028KDD oraz jak na rysunku planu.

§ 189. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D32UKM.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy sakralnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem budynku kościoła, do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków parafialnych z wyjątkiem budynku kościoła: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,17 do 0,5;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 190. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D33Z, D33aZ.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 191. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D34MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 5) dopuszcza się zespoły garaży;
- 6) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 192. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D35U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) intensywność zabudowy od 0,30 do 1,2;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40%;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 010KDL – 6,0 m.

§ 193. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D37KSp.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń komunikacji - parkingi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) zakazuje się grodzenia terenu.

§ 194. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D38MWU, D39MWU i D40MWU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) intensywność zabudowy zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z §9 ust. 1 pkt 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 195. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D41MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne - teren zabudowy usług oświaty i wychowania.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) intensywność zabudowy od 0,15 do 2,0;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 7,0 m od drogi 021KDW.

§ 196. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D42aZ, D42bZ, D42cZ, D42dZ.

1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem budynków obsługi socjalno-sanitarnej oraz gastronomicznej terenu przybrzeżnego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 4) kształt dachu i rodzaj pokrycia dowolny;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 8) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszko-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 197. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D43aZ i D43bZ.

1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków obsługi socjalno-sanitarnej oraz gastronomicznej terenu przybrzeżnego;
- 2) na terenie D43aZ dopuszcza się lokalizację wieży widokowej o wysokości do 15 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy do 8 m;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 5) kształt dachu i rodzaj pokrycia dowolny;
- 6) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 9) adaptuje się istniejące urządzenia sportowe;
- 10) dopuszcza się w miejscach dostępnych lokalizację boisk do gier małych (siatkówka, koszykówka);
- 11) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszko-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.

§ 198. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D44MNU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zabudowę kształtować jako szeregową lub bliźniaczą;
- 4) od strony drogi 010KDL zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,35;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 45%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od drogi 010KDL oraz 3,0 m od drogi 08KDW.

§ 199. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D45MNU, D46MNU, D47MNU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) dla budynków (z wyłączeniem zabytkowych) obowiązują parametry:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 020KDW – 6,0 m, od drogi 03KDX – 10,0 m oraz jak na rysunku planu, od drogi 019KDW – 6,0 m oraz jak na rysunku planu.

§ 200. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D48US,UTp.

1. Przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków z wyjątkiem hangarów;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 4 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%

§ 201. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D49UO.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty i wychowania.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 202. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D50UTp.

1. Przeznaczenie – teren rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków obsługi socjalno-sanitarnej oraz gastronomicznej plaży oraz miejsca obsługi rowerzystów;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 4) kształt dachu i rodzaj pokrycia dowolny;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;

- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 9) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie parkingu D37KSp;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§ 203. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D51Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

§ 204. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D52US.

1. Przeznaczenie – teren sportu.

§ 205. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D53E, D54E.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 206. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D55E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 207. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D56U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) kształt dachu płaski;
- 4) dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) intensywność zabudowy od 0,30 do 1,50;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi 08KDW, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 010KDL oraz jak na rysunku planu;
- 9) pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 208. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDGP, 02KDGP.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren znajduje się na obszarze chronionym, wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi 01KDGP w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, szerokość drogi 02KDGP nie mniej niż 25,0 m;
- 2) zakazuje się lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z bezpośrednią obsługą drogi oraz zarządzaniem ruchem pod jezdnią drogi;
- 3) zjazd z drogi 02KDGP na drogę 018KDW wyłącznie w formie prawo skrętu;
- 4) po oddaniu w użytkowanie południowej obwodnicy Mrągowa i zaliczeniu jej przebiegu do drogi krajowej nr 16, drogi 01KDGP i 02KDGP zmieniają klasę na drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę;
- 6) zjazd z drogi 02KDGP na drogę 036KDD wyłącznie dla ruchu jednokierunkowego.

§ 209. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDZ, 02KDZ.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg istniejących zgodnie z wydzielaniem geodezyjnym.

§ 210. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDL, 02KDL, 03KDL, 04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL, 08KDL, 09KDL, 010KDL i 011KDL.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny 05KDL, 06KDL, 07KDL oraz część terenów 02KDL, 03KDL, 04KDL i 07KDL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) tereny 05KDL, 06KDL oraz część terenów 03KDL, 04KDL, 07KDL znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielaniem geodezyjnym, dla drogi 010KDL szerokość nie może być mniejsza niż 15,0 m;
- 2) dopuszcza się zjazdy na drogę;
- 3) w ciągu drogi 010KDL przewiduje się kontynuację drogi rowerowej prowadzonej w ciągu 04KXR.

§ 211. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 021KDD, 022KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD, 026KDD, 027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 031KDD, 032KDD, 033KDD, 034KDD, 035KDD, 036KDD, 037KDD, 038KDD, 039KDD, 040KDD, 041KDD, 042KDD, 043KDD.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny 03KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD oraz część terenów 02KDD, 04KDD, 016KDD, 04KDD, 09KDD znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) tereny 03KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 015KDD, 017KDD, 036KDD, 037KDD oraz część terenów 05KDD, 014KDD, 016KDD znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg istniejących zgodnie z wydzielaniem geodezyjnym;
- 2) istniejący zjazd z drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia 026KDD na ul. Warszawską może służyć wyłącznie dla ruchu pojazdów uprzywilejowanych. Połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym możliwe jest wyłącznie poprzez ul. Traugutta i ul. Kopernika;
- 3) dla nowych dróg szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10,0 m.

§ 212. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW, 024KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) tereny 012KDW, 013KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) tereny 015KDW, 016KDW, 017KDW, oraz część terenu 022KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg istniejących zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) szerokość nowych dróg od 6,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu.

§ 213. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 01KXR, 02KXR, 03KXR, 04KXR.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszo-rowerowej.

- 1) część terenu 01KXR znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) część terenu 02KXR znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających łącznie z zielenią przybrzeżną jak na rysunku planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz likwidacji zieleni przybrzeżnej jeziora Czos.

§ 214. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KDX, 02KDX, 03KDX, 04KDX, 05KDX, 06KDX, 07KDX, 08KDX, 09KDX, 010KDX, 011KDX, 012KDX.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszo-jezdnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi 02KDX, 04KDX, 05KDX, 06KDX, 011KDX w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniami geodezyjnymi;
- 2) szerokość drogi 01KDX, 03KDX, 07KDX, 08KDX, 09KDX, 010KDX w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość drogi 012KDX – 8,0 m;
- 4) szerokość drogi 02KDX ustala się łącznie z zielenią przybrzeżną;
- 5) w ciągu 012KDX przewiduje się kontynuację drogi rowerowej prowadzonej w ciągu 04KXR.

§ 215. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 01KXX, 02KXX, 03KXX, 04KXX.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §7):

- 1) teren 03KXX znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniami geodezyjnymi;
- 2) szerokość nowo wydzielonych dróg nie może być mniejsza niż 3,0 m w liniach rozgraniczających.

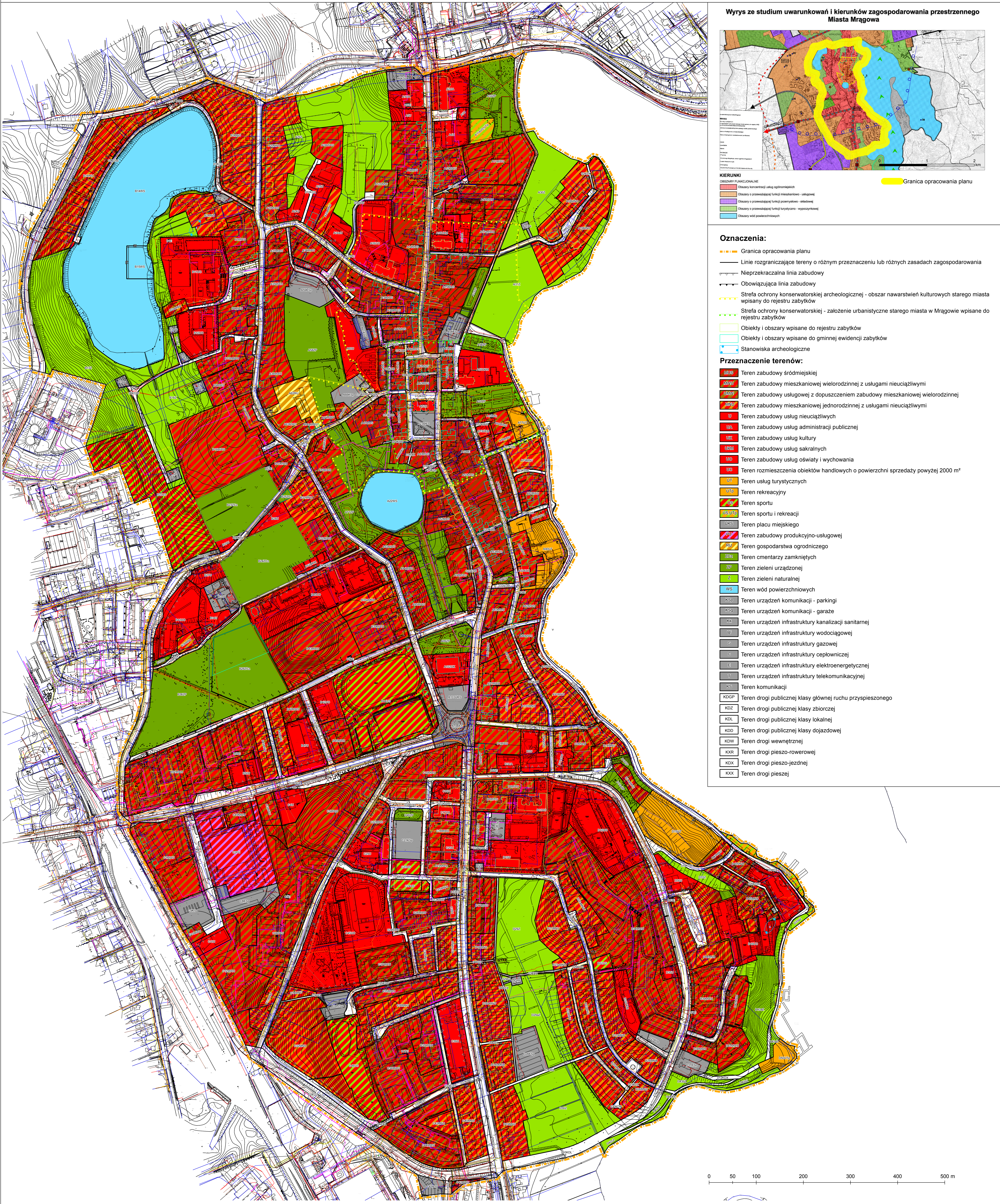
§ 216. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

§ 217. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

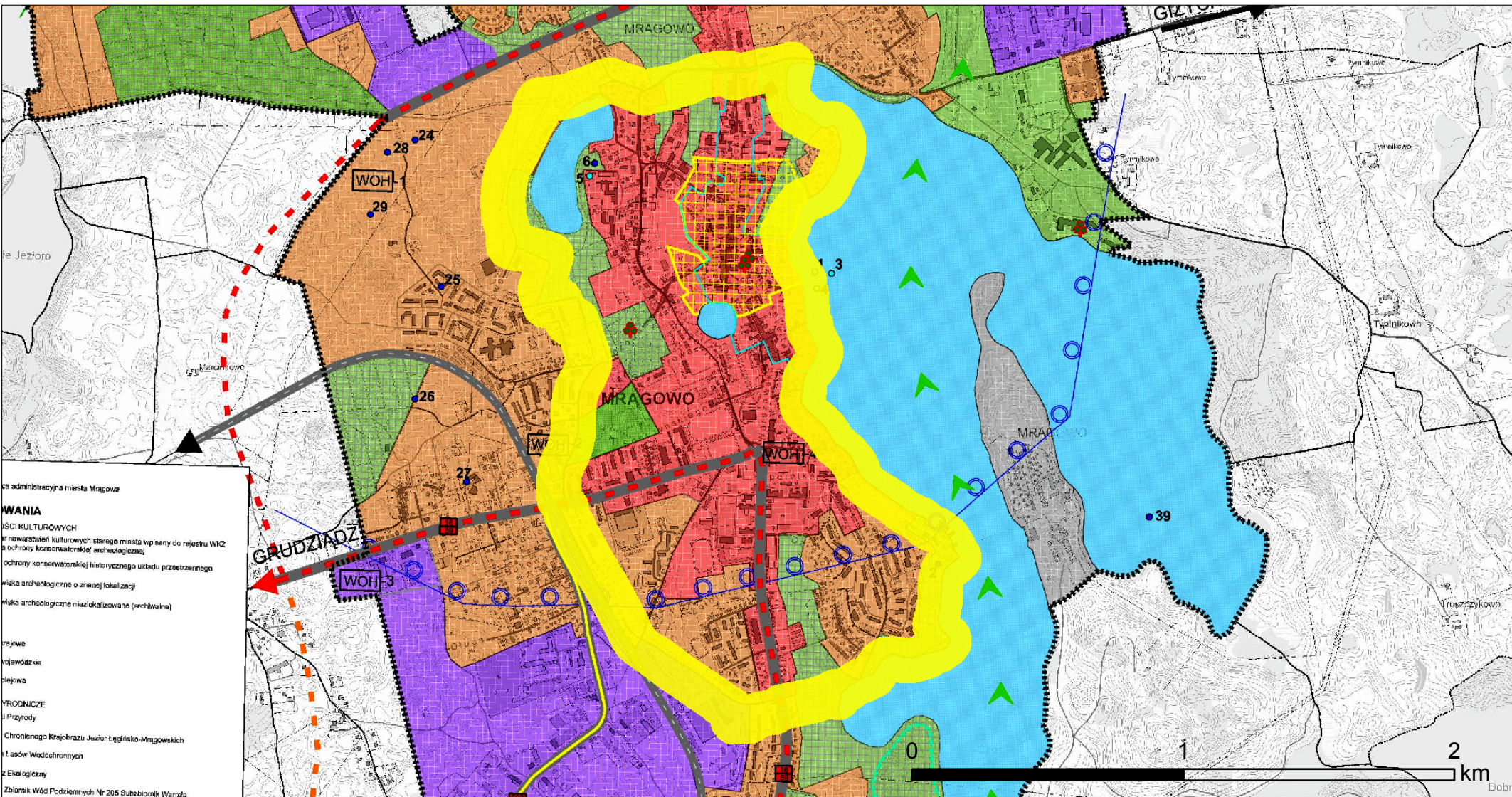
§ 218. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Orzół



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Mragowa



- KIERUNKI**
- OBZARY FUNKCJONALNE
- Obszary koncentracji usług ogólnomiejskich
 - Obszary o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
 - Obszary o przeważającej funkcji przemysłowo-wskawowej
 - Obszary o przeważającej funkcji turystyczno-wypoczynkowej
 - Obszary wód powierzchniowych
- Granica opracowania planu

Oznaczenia:

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej - obszar nawarstwień kulturowych starego miasta wpisany do rejestru zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej - założenie urbanistyczne starego miasta w Mragowie wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne

Przeznaczenie terenów:

- Teren zabudowy śródmiejskiej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
- Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
- Teren zabudowy usług nieuciążliwych
- Teren zabudowy usług administracji publicznej
- Teren zabudowy usług kultury
- Teren zabudowy usług sakralnych
- Teren zabudowy usług oświaty i wychowania
- Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Teren usług turystycznych
- Teren rekreacyjny
- Teren sportu
- Teren sportu i rekreacji
- Teren placu miejskiego
- Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- Teren gospodarstwa ogrodniczego
- Teren cmentarzy zamkniętych
- Teren zieleni urządzonej
- Teren zieleni naturalnej
- Teren wód powierzchniowych
- Teren urządzeń komunikacji - parkingi
- Teren urządzeń komunikacji - garaże
- Teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej
- Teren urządzeń infrastruktury wodociągowej
- Teren urządzeń infrastruktury gazowej
- Teren urządzeń infrastruktury ciepłowniczej
- Teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej
- Teren urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej
- Teren komunikacji
- Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Teren drogi wewnętrznej
- Teren drogi pieszo-rowerowej
- Teren drogi pieszo-jezdnej
- Teren drogi pieszej

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/1/2018
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z 2018 r. poz. 1566) Rada Miejska w Mrągowie postanawia, co następuje:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **został wyłożony** do publicznego wglądu w dniach od 22.09.2017 r. do 15.10.2017 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 31.10.2017 r. **W wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi.**

W związku z wprowadzonymi zmianami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **został ponownie wyłożony** do publicznego wglądu w dniach 01.01.2018 r. do 24.01.2018 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 09.02.2018 r. **W wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi.**

Tabela 1 stanowi rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mrągowie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Tabela 1

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Mrągowie

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejских uchwalonego uchwałą Nr XLI/1/2018 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejских

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag. Na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 22.09.2017 r. do 15.10.2017 r., w okresie zbierania uwag do projektu planu, tj. do dnia 31.10.2017 r. wpłynęły uwagi. Po analizie uwag, Burmistrz Miasta Mrągowa rozstrzyga o nieuwzględnieniu części uwag.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony w dniach od 01.01.2018 r. do 24.01.2018 r. Termin składania uwag do projektu zmiany planu upłynął 09.02.2018 r. Do wyłożonego ponownie projektu złożono uwagi. Po analizie uwag, Burmistrz Miasta Mrągowa rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwag złożonych do wyłożonego ponownie projektu.

Uwagi złożone do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego w dniach od 22.09.2017 r. do 15.10.2017 r. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 31.10.2017 r.						
L. p.	Wnioskodawca	Data złożenia uwagi	Czego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mrągowie		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	*) (1 osoba złożyła 1 uwagę)	11-10-2017	Uwzględnienie planowanej drogi łączącej ul. Grunwaldzką z ul. Kolejową oznaczoną symbolem 010KDL oraz przedłużenie promenady ul. Nadbrzeżnej do ul. Wojska Polskiego oznaczonej symbolem D42Z w sposób niekolidujący z przebiegiem inwestycji.		X	Rozbudowa ul. Grunwaldzkiej oraz jej połączenie poprzez skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego i ul. Kolejową, pomimo zapisów w planie miejscowym, na ten moment nie jest planowana do realizacji. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym promenada od ul. Nadbrzeżnej nie prowadzi do ul. Wojska Polskiego, a do ul. Dziekczynnej. Zaprojektowana promenada łączy się z drogą oznaczoną symbolem 010KDL (przedłużenie ul. Grunwaldzkiej). Aktualnie opracowywany jest projekt ścieżki rowerowej, której przebieg zgodnie z planem miejscowym, dopuszczony został na terenach zieleni naturalnej i nie został wykluczony na terenie drogi oznaczonej symbolem 010KDL.
2	*) (1 osoba złożyła 2 uwagi)	16-10-2017	1. Możliwość realizacji nowopowstającej inwestycji na działce do 150m ² w centrum miasta ścianą bezpośrednio przy granicach działki, bez względu na to czy na sąsiadującej działce istnieje budynek czy jest tylko częściowo zabudowana lub jest bez zabudowy.		X	Projekt planu, umożliwia realizację obiektów na granicy działki w treści § 9 pkt 7 – jest to zmiana wobec warunku stawianego w obowiązującym planie. Nie ma więc potrzeby wprowadzania zmian w projekcie, gdyż projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu, dopuszcza możliwość sytuowania budynków lub budowli bezpośrednio przy granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3			2. Zabudowa miejska tam gdzie to możliwe powinna być zwarta.		X	Projekt planu, już w obowiązującej formie zakłada intensyfikację zabudowy. Obecnie opracowywana zmiana zwiększa dopuszczalne parametry. Trudno stwierdzić, co składający uwagę, przyjął jako „zwartą zabudowę”. Pojęcie zwartej zabudowy zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w której podano, że przez zwartą zabudowę rozumie się „zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”. Trudno jest stwierdzić, aby pojęcie to znalazło zastosowanie dla terenów w centrach miast, dlatego należy uznać, że wnoszący uwagę używa go dla własnej interpretacji. Ponadto, uwaga jest zbyt ogólna aby można było się do niej odnieść. W ocenie organu sporządzającego plan, zaproponowana zasada jest realizowana w projekcie.
4	*) (27 mieszkańców złożyło razem 1 uwagę)	23-10-2017	Określenie maksymalnej wysokości budynku do 11m od poziomu gruntu; dotyczy nieruchomości oznaczonej symbolem A48MUS, położonej przy ul. Dolny Zaulek.		X	Teren A48MUS jest już częściowo zabudowany na wysokości posesji Pl. Kajki 6. Projektanci nowych obiektów będą musieli spełnić, obok zapisów planu, również przepisy prawa budowlanego dotyczące przesłaniania obiektów. Posesja przy Pl. Kajki 6 położona jest przy wąskiej ulicy w centrum Miasta. Teren przeznaczony jest pod zabudowę. Trudno w takiej sytuacji uniknąć sąsiedztwa.

5	*) (Uwagi złożone w formie pisemnej na sesji Rady Miejskiej w Mrągowie – apel mieszkańców, pod apelem podpisały się 33 osoby)	26-10-2017	1. Pozostawienie ulicy Oficerskiej jako ulicy, na której posadowione są jedynie budynki jedno lub kilku rodzinne.		X	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym zaczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Od 2002 r. dla projektowanego terenu A87MWU w planach miejscowych obowiązywały różne zapisy. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20 m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20 m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W uchwale z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20 m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16 m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. i 2011 r., położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkanui przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie.
6			2. Dokonanie korekty w § 65 projektu planu w ten sposób, że w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8.		X	
7			3. Dokonanie korekty w § 65 ust. 3 poprzez wprowadzenie po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12 m.		X	

					Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w ich sprawie Burmistrz odpowiada na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta, jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego powiatu mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską, jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są silnie uzależnieni od samochodu w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania wyższej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisanie zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w mieście centralnym. W przypadku zjawiska rozlewania się miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasto Mrągowo powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do wyrażenia chęci zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i
--	--	--	--	--	---

						umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Gminy Miasta Mrągowo powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego terenu. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasto Mrągowo powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie albo ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej, Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu lub spadku liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna gminy, wyrażona jest w Studium zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego Miasta, a nie interesem wybranej grupy.
--	--	--	--	--	--	---

8			4. Dokonanie korekty zapisów dotyczących maksymalnej wysokości budynków, określonej w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu, poprzez wprowadzenie zapisu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
9	*) (Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła 1 uwagę)	27-10-2017	Sprzeciw wobec wytyczeniu drogi wewnętrznej do granicy działki spółdzielczej działki, z wyznaczeniem na niej przejazdu przez parking osiedlowy - do ul. Grunwaldzkiej.		X	Docelowo gmina Mrągowo powinna dążyć do przejęcia terenu na os. Grunwaldzkim przy jeziorze Czos, oznaczonego w planie jako parking. Obecnie teren ten znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Perspektywa i stanowi miejsce, przez które służby miejskie oraz ratunkowe mogą dojechać do plaży. Tym samym miasto nie uchyla się od obowiązku utrzymania terenu, z którego korzysta. Zasady tego współdziałania należy jednak uzgodnić między stronami, niezależnie od procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się przeznaczenie terenów, nie zaś zasady ich utrzymania.

10	*) (32 mieszkańców osobno złożyło po 3 takie same uwagi)	30-10-2017	1. Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m.		X	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym zaczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Od 2002 r. dla projektowanego terenu A87MWU w planach miejscowych obowiązywały różne zapisy. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W uchwale z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. i 2011 r., położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkanu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie.
11			2. Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej. Dokonanie w § 65 projektu planu korekty, ustalającej intensywność zabudowy dla terenu A87MWU od 0,2 do 1,8.		X	Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w ich sprawie Burmistrz odpowiada na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają

					strefę podmiejską jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są silnie uzależnieni od samochodu w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania wyższej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w mieście centralnym. W przypadku zjawiska rozlewania się miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasto Mrągowo powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do wyrażenia chęci zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta.
--	--	--	--	--	---

						Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Gminy Miasta Mrągowo powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego terenu. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasto Mrągowo powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie albo ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu lub spadku liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w rejonie śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna gminy, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem wybranej grupy.
--	--	--	--	--	--	--

12			3. Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
13	*) (1 mieszkaniec złożył 3 uwagi, 2 uwagi nie zostały uwzględnione)	31-10-2017	1. Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji: – dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m.		X	Przyjęcie sztamkowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia, jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2,7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.

14			2. Zastąpić bardzo niejednoznaczną i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „... w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, a dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzaniem, a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz różnych innych analiz. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które ostatecznie uwzględniono, co także wpłynęło na treść planu.
15			1. Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m.		X	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym zaczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Od 2002 r. dla projektowanego terenu A87MWU w planach miejscowych obowiązywały różne zapisy. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W uchwale z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o
16	*) (9 mieszkańców osobno złożyło po 3 takie same uwagi)	02-11-2017 (data nadania: 31.10.2017 r.)	2. Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej. Dokonanie w § 65 projektu planu korekty, ustalającej intensywność zabudowy dla terenu A87MWU od 0,2 do 1,8.		X	

					maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. i 2011 r., położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkanu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie. Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w ich sprawie Burmistrz odpowiada na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są silnie uzależnieni od samochodu w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania wyższej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w mieście centralnym. W przypadku zjawiska rozlewania się miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne
--	--	--	--	--	---

					mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasto Mrągowo powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do wyrażenia chęci zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Gminy Miasto Mrągowo powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego terenu. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasto Mrągowo powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie albo ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu lub spadku liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w regionie śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna gminy, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem wybranej grupy.
--	--	--	--	--	---

17			3. Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
18	*) (1 mieszkaniec złożył 3 uwagi, 2 uwagi nie zostały uwzględnione)	02-11-2017 (data nadania: 31.10.2017 r.)	1. Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji: – dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m.		X	Przyjęcie sztafpowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia, jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2,7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.
19			2. Zastąpić bardzo niejednoznaczna i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „... w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, a dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzaniem a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz różnych innych analiz. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które ostatecznie uwzględniono, co także wpłynęło na treść planu.

20	*) (3 mieszkańców osobno złożyło po 6 takich samych uwag, 5 uwag nie zostało uwzględnionych, 1 uwaga złożona osobno przez każdego z 3 mieszkańców została uwzględniona)	02-11-2017 (data nadania: 31.10.2017 r.)	1. Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji: – dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m.		X	Przyjęcie sztafpowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia, jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2,7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.
21			2. Zastąpić bardzo niejednoznaczną i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „... w tym poddasze użytkowe”.		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, a dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzaniem a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz różnych innych analiz. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które ostatecznie uwzględniono, co także wpłynęło na treść planu.

22			3. Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m.		X	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym zaczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Od 2002 r. dla projektowanego terenu A87MWU w planach miejscowych obowiązywały różne zapisy. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W uchwale z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodziną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. i 2011 r., położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkanu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie. Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w ich sprawie Burmistrz odpowiada na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej
23			4. Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej. Dokonanie w § 65 projektu planu korekty, ustalającej intensywność zabudowy dla terenu A87MWU od 0,2 do 1,8.		X	

					wybijają strefę podmiejską jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są silnie uzależnieni od samochodu w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania wyższej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w mieście centralnym. W przypadku zjawiska rozlewania się miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasto Mrągowo powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do wyrażenia chęci zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Gminy Miasto Mrągowo powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonego terenu. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów,
--	--	--	--	--	---

					możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasto Mrągowo powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie albo ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu lub spadku liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w regionie śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna gminy, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem wybranej grupy.
24			5. Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”.		X Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.

**Uwagi złożone do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego w dniach od 01.01.2018 r. do 24.01.2018 r.
Termin składania uwag do projektu planu upłynął 09.02.2018 r.**

1	*) (1 osoba złożyła 1 uwagę)	22-01-2018	Dopuszczenie na działce nr 185/31, obręb 6 budowy garaży wzdłuż skarpy od strony Piaskowej.		X	Uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 185/31 potraktować należałoby jako wniosek. Dotyczy on bowiem zmiany przeznaczenia gruntu w obowiązującym planie miejscowym. Pozytywne rozpatrzenie uwagi wymagałoby więc ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania projektu. Grunt jest własnością Miasta. Miasto ma przygotowany inny projekt inwestycyjny zagospodarowania tego terenu zgodny z obecnym przeznaczeniem w planie miejscowym. Zmiana planu dla tego terenu jest niezasadna. Jego sprzedaż po rozdrobnieniu na stanowiska garażowe mogłaby spowodować chaos przestrzenny i kłopoty z zagospodarowaniem.
2	*) (Uwagi złożone w formie pisemnej – apel mieszkańców, pod apelem podpisało się 40 osób)	09-02-2018	1. Pozostawienie ulicy Oficerskiej jako ulicy, na której posadowione są jedynie budynki jedno lub kilku rodzinne		X	Uwagi złożone w piśmie w dniu 09.02.2018 r. to powtórzenie apelu, jaki złożyli mieszkańcy podczas sesji Rady Miejskiej w Mrągowie w dniu 26.10.2017 r. Ponadto, pismo zostało uzupełnione o dodatkowe uzasadnienie. Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU, niemniej jednak w piśmie wielokrotnie powołano się na § 65 projektu planu, który w projekcie wyłożonym w dniach od 01.01.2018 r. do 24.01.2018 r. dotyczy terenu A80MUS. Jest to niewielkie uchybienie i niedopatrzenie wnoszących uwagi i wynika z przeniesienia treści uwag złożonych do projektu planu z poprzedniego wyłożenia. Po ponownej analizie tych samych uwag stwierdza się, że uzasadnionym jest ich odrzucenie z tych samych powodów, jakie przedstawiono podczas odrzucenia uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu. Ponadto, jeszcze raz należy podkreślić, że teren będący przedmiotem uwag jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieprawomocny. Podnoszona wielokrotnie kwestia ustalenia wysokiej intensywności zabudowy terenu A87MWU oraz dopuszczonej wysokości wymaga jednoznacznego wyjaśnienia. Właściciele działek położonych na terenach sąsiednich, często nabywali je od Miasta w stanie prawnym

3			2. Dokonanie korekty w § 65 projektu planu w ten sposób, że w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8 (tak jak jest to podobnie określone dla innych terenów na tym obszarze oznaczonych symbolami: A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU)		X	analogicznym do obecnej sytuacji. Co więcej obowiązujący plan miejscowy umożliwił inwestorowi na terenie A87MWU zaprojektować budynek wielorodzinny i rozpocząć budowę. Wyrokiem sądu z treści planu usunięto definicję wskaźników zabudowy. Spowodowało to automatyczną niezgodność projektu budynku z planem miejscowym i wstrzymanie budowy. Obowiązkiem Miasta jest jak najpilniejsza zmiana planu, która umożliwi podjęcie zatrzymanych prac. To niewłaściwe zapisy planu z 2014 r. spowodowały istniejący stan rzeczy i zatrzymanie inwestycji. Celem obecnie realizowanej zmiany dokumentu jest więc taka jego zmiana, która umożliwi wznowienie robót i budowę budynku zgodnie z zatwierdzonym projektem.
4			3. Dokonanie korekty w § 65 ust. 3 poprzez wprowadzenie po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12 m		X	

5			4. Dokonanie korekty zapisów dotyczących maksymalnej wysokości budynków, określanej w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu, poprzez wprowadzenie zapisu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”		X	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
6	*) (44 mieszkańców złożyło 3 uwagi)	09-02-2018	1. Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A107MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 66 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m, co tym samym spowoduje wykreślenie z pkt 2 ust. 3 § 66 słów „A87MWU do 16m”		X	Ze względu na to, że uwagi te są identyczne z uwagami zawartymi w apelu mieszkańców ulicy Oficerskiej uzasadnienie odrzucenia uwag 1, 2 i 3 jest identyczne. Ponadto, ustalenie wysokości zabudowy na 16 m i jednocześnie określenie maksymalnej liczby kondygnacji budynku mieszkalnego na trzy kondygnacje nadziemne nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W planie spełniono bowiem wymóg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określono wysokość zabudowy. Jednocześnie, uszczegółowiono wymóg dla budynków określając maksymalną liczbę ich kondygnacji. Podział budynków na grupy wysokości z par. 8 w/w rozporządzenia służy wyłącznie realizacji przepisów rozporządzenia. W projekcie planu nie dokonano podziału na budynki niskie, średniowysokie, wysokie i wysokościowe tym bardziej paragraf 8 nie znajduje zastosowania w planie.

7			2. Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 66 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”. Wprowadzenie w § 66 ust. 3 pkt 5 lit. a) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu zapisu o brzmieniu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”		X	
8			3. Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul. Oficerskiej (np. A91MNU, A100MNU, A107MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU). Dokonanie w § 66 projektu planu korekty w ten sposób, że: w § 66 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8		X	

9	*) (3 mieszkańców złożyło 3 uwagi)	09-02-2018	1. Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A107MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 66 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m, co tym samym spowoduje wykreślenie z pkt 2 ust. 3 § 66 słów „A87MWU do 16 m”		X	Uwagi 1, 2 i 3 dotyczą głównie terenu A87MWU. Jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieprawomocny. Podnoszona wielokrotnie kwestia ustalenia wysokiej intensywności zabudowy terenu A87MWU oraz dopuszczonej wysokości wymaga jednoznacznego wyjaśnienia. Właściciele działek położonych na terenach sąsiednich, często nabywali je od Miasta w stanie prawnym analogicznym do obecnej sytuacji. Co więcej obowiązujący plan miejscowy umożliwił inwestorowi na terenie A87MWU zaprojektować budynek wielorodzinny i rozpocząć budowę. Wyrokiem sądu z treści planu usunięto definicję wskaźników zabudowy. Spowodowało to automatyczną niezgodność projektu budynku z planem miejscowym i wstrzymanie budowy. Obowiązkiem Miasta jest jak najpilniejsza zmiana planu, która umożliwi podjęcie zatrzymanych prac. To niewłaściwe zapisy planu z 2014 r. spowodowały istniejący stan rzeczy i zatrzymanie inwestycji. Celem obecnie realizowanej zmiany dokumentu jest więc taka jego zmiana, która umożliwi wznowienie robót i budowę budynku zgodnie z zatwierdzonym projektem.
			2. Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 66 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”. Wprowadzenie w § 66 ust. 3 pkt 5 lit. a) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu zapisu o brzmieniu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”		X	

			3. Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej (np. A91MNU, A100MNU, A107MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU). Dokonanie w § 66 projektu planu korekty w ten sposób, że: w § 66 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8		X	
--	--	--	---	--	---	--

**) Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r.*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/1/2018

Rady Miejskiej w Mrągowie

z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Zadania inwestycyjne wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), zadania własne Miasta, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Miasta oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.