

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**  
**z dnia ..... 2020 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), w związku z uchwałą Nr XVI/9/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, Rada Miejska w Mrągowie uchwała, co następuje:

**§ 1**

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

**§ 2**

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 3**

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **Przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa musi wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków, usytuowanych na działce budowlanej;
- 3) **Przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które plan dopuszcza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **Usługi nieuciążliwe** – to usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu a także schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów tymczasowych. Zasada ta nie dotyczy następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy: wyznaczonej na terenie 07 MW/U na linii rozgraniczającej terenu 28 ZI, wyznaczonej na terenie 08 MW,U wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 44 KD-GP, wyznaczonych na terenach 05 MN,U, 09 MW,U i 12 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu dla nowej zabudowy oraz wyznaczonej na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, które oznaczają granicę usytuowania dla wszystkich wyżej

wymienionych elementów budynków a na terenach 07 MW/U i 08 MW,U także dla obiektów tymczasowych.

- 6) **Powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, rozumiany w myśl przepisów odrębnych;
- 7) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 8) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
- 9) **Kalenica główna:**
  - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
  - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;
- 10) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do dolnej części połaci w przypadku dachów mansardowych a także do lukarn, naczółków oraz zadaszeń wejść i ogrodów zimowych;
- 11) **Elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych;
- 12) **Szerokość frontu działki** – szerokość działki mierzona od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd na działkę.

#### § 4

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

### Rozdział 2 Oznaczenia graficzne planu

#### § 5

1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) strefy, w których zakazuje się utwardzania terenu, do zagospodarowania zielenią;
  - 6) obszar dopuszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Ustala się następującą symbolikę przeznaczenia terenów:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami;
  - 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
  - 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 5) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami;
  - 6) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
  - 7) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania;
  - 8) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 9) **ZL** – tereny lasów;
  - 10) **ZE** – tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej;
  - 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
  - 12) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
  - 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 14) **TG** – tereny urządzeń infrastruktury gazowej;
- 15) **TE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 16) **TK** – tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej;
- 17) **KSp** – tereny obsługi komunikacji – miejsca parkingowe;
- 18) **KSa** – tereny obsługi komunikacji – pętla autobusowa;
- 19) Tereny komunikacji:
  - a) **KD-GP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - b) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - c) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
  - e) **KX** – tereny ciągów pieszych.

### **Rozdział 3** **Ogólne ustalenia planu**

#### **§ 6**

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

- 1) nie dopuszcza się kształtowania dachów w formie dachów namiotowych; ustalenie nie dotyczy terenu 10 UO a także budynków stacji transformatorowych, obiektów usługowych i gastronomicznych o powierzchni nieprzekraczającej 35 m<sup>2</sup> oraz obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się naczółki oraz lukarny;
- 3) dla garaży jednostanowiskowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) na garażach dobudowanych dopuszcza się tarasy;
- 5) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 6) wysokość budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) ogranicza się do 6,5 m, 1 kondygnacji nadziemnej; ustalenie nie dotyczy terenów 06 MW, 07 MW/U i 08 MW,U, dla których obowiązują parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 7) na wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych całkowicie lub częściowo w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dojazdowej, z wyjątkami ujętymi w § 3 p. 5;
- 8) nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) nie dopuszcza się lokalizowania elektrowni wiatrowych.

#### **§ 7**

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

- 1) obowiązuje ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu – ograniczenie niwelacji do niezbędnie koniecznej do posadowienia budynków;
- 2) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) na terenach 03 MN/U, 04 MN,U, 05 MN,U, 07 MW/U, 08 MW,U, 09 MW,U, 11 U, 12 U i 13 U dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 4) działalność usługową prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na danym terenie, w przypadku dopuszczenia na nim zabudowy mieszkaniowej, lub na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - c) dla terenów MN/U, MN,U, MW/U oraz MW,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - d) dla terenu UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką;

- 7) wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w sąsiedztwie terenu 07 MW/U ustala się teren zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanej na przedmiotowym terenie, przed hałasem; ponadto ustala się tereny zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 45 KD-L;
- 8) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 9) ustala się zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 10) dla zachowania powiązań przestrzennych terenów aktywnych przyrodniczo ustala się tereny, będące częścią korytarza ekologicznego pomiędzy jeziorami Sutapie Wielkie i Sutapie Małe: 17 ZL, 22 ZE i 23 ZE; zasady zagospodarowania ww. terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych;
- 11) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż drogi krajowej DK 16 (ul. Wojska Polskiego) stosować rozwiązania zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych;
- 12) strefy ochronne elektrowni fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz potencjalnym występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko muszą zawierać się w granicach terenu, na którym elektrownie te są lokalizowane.

## **§ 8**

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

- 1) wysokość ogrodzeń od strony dróg i ciągów pieszych nie może przekraczać 1,7 m; ogrodzenia kształtować z materiałów naturalnych: cegła, drewno, kamień lub jako ażurowe ogrodzenia stalowe; zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; wysokość obiektów małej architektury, w tym altan, wiat, nie może przekraczać 5,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenach MN,U, MW,U i U dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni do 5,0 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
- 6) na terenach komunikacji, z wyjątkiem terenu 44 KD-GP, dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m, pod warunkiem niepogorszenia widoczności w obrębie ulic.

2. Pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§ 9**

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

## **§ 10**

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

## **§ 11**

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

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

## § 12

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

1. Na obszarze objętym planem nie ustalono przepisami odrębnymi terenów ani obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
2. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej nr 223 Czerwonka - Ełk – obowiązują przepisy odrębne dotyczące sytuowania budynków i innych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych.
3. Na obszarze opracowania planu znajdują się cieki wodne – rzeka Nikutowo oraz Wólecka Struga – obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej.
4. Na obszarze opracowania planu znajduje się teren lasu – obowiązują przepisy odrębne, dotyczące gospodarki leśnej; dla zabudowy lokalizowanej na terenach sąsiadujących z lasami obowiązują ograniczenia według przepisów odrębnych.
5. Na obszarze opracowania planu znajduje się sieć gazowa średniego oraz niskiego ciśnienia a także stacja redukcyjna gazu. Wzdłuż sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia wyznaczone są strefy kontrolowane według przepisów odrębnych.
6. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują strefy ograniczeń według przepisów odrębnych, o szerokości 7,0 m w obie strony od ich osi. Dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych; w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych strefy ograniczeń ulegają likwidacji.

## § 13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości musi odpowiadać minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
  - 3) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją 10%.

## § 14

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

## § 15

1. Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu poprzez drogę krajową nr 16: granica województwa – Kisielice – Ława – Ostróda – Olsztyn – Barczewo – Biskupiec – Mrągowo – Mikołajki – Orzysz – Ełk – granica województwa (w ciągu ul. Wojska Polskiego), biegnącą wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu. Konieczne jest dostosowanie istniejącego układu komunikacyjnego do wymaganych normatywnych warunków technicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących dróg wewnętrznych;
  - 2) parkingi – miejsca parkingowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
    - a) **budynki mieszkalne jednorodzinne:** min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
    - b) **budynki mieszkalne wielorodzinne:** min. 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
    - c) **przedszkola, świetlice:** min. 3 miejsca parkingowe na 1 oddział;
    - d) **obiekty gastronomiczne:** min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca dla gości;
    - e) **obiekty usługowe:** min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;

- f) **małe obiekty sportu i rekreacji:** min. 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - g) **boiska sportowe** (bez miejsc dla widzów): min. 2 miejsca parkingowe na 1 boisko;
  - h) **warsztaty pojazdów mechanicznych:** min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
  - i) **magazyny:** min. 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w ramach lokalizowania miejsc parkingowych dla nowej zabudowy zapewnić miejsca parkingowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 miejsce parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 4 do 15,
  - 2 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
  - 3 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100,
  - 4% miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych jest większa od 100.
3. Ustala się następujące zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło – systemem zbiorczym lub indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem wymienionych w § 6 p. 10;
  - 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 8) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie na terenach zieleni lub w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem terenu 44 KD-GP, na którym dopuszcza się jedynie przejścia infrastruktury technicznej wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem; dopuszcza się wydzielenia dla potrzeb infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu;
  - 11) sieci infrastruktury technicznej realizować w miarę możliwości jako podziemne;
  - 12) na obszarze opracowania planu zapewnić odpowiednie zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 13) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;
  - 14) ustalona w rozdziale 4 wysokość zabudowy nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, których gabaryty oraz zasady sytuowania regulują przepisy odrębne.

## § 16

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

## § 17

Dla terenów znajdujących się w granicach opracowania planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## Rozdział 4 Szczegółowe ustalenia planu

### § 18

Dla terenów oznaczonych symbolami **01 MN, 02 MN** ustala się:

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

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

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

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

2) powierzchnia zabudowy:

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

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

3) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 01 MN:

– minimalna: 0,1,

– maksymalna: 1,2;

b) dla terenu 02 MN:

– minimalna: 0,1,

– maksymalna: 1,0;

4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;

5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2, ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe; na terenie 01 MN dopuszcza się trzecią kondygnację od strony drogi 51 KD-D, na terenie 02 MN dopuszcza się trzecią kondygnację od strony drogi 49 KD-D;

6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 16,0 m;

7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe;

8) kąt nachylenia połaci dachów stromych:

a) dla budynków mieszkalnych: od 30° do 40°;

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

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

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

11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;

12) budynki mieszkalne sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;

13) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla terenu 01 MN – 800 m<sup>2</sup>;

b) dla terenu 02 MN – 1000 m<sup>2</sup>;

14) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jedną działkę budowlaną;

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

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

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

1) przez teren 01 MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;

2) przez teren 02 MN przebiega gazociąg niskiego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5;

3) teren 02 MN sąsiaduje z terenem linii kolejowej – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 2.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

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

## § 19

Dla terenu oznaczonego symbolem **03 MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami:**
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
  - 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej lub dobudowanej;
  - 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 49 KD-D i na linii rozgraniczającej terenu 27 ZI;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,2;
    - b) maksymalna: 1,4;
  - 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
  - 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 17,0 m;
  - 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy mansardowe;
  - 8) kąt nachylenia połączy dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;
    - b) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
  - 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
  - 12) budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi 49 KD-D;
  - 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 14) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jedną działkę budowlaną;
  - 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 16) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 17) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a, e;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

## § 20

Dla terenu oznaczonego symbolem **04 MN,U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej:**
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.



#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

#### 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

### § 21

Dla terenu oznaczonego symbolem **05 MN,U** ustala się:

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

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

#### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L i na tej linii oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 53 KDW i na tej linii;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,2;
  - b) maksymalna: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;

- 6) wysokość budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 7) szerokość elewacji frontowej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
      - wolno stojącej – maksymalnie 17,0 m,
      - bliźniaczej – maksymalnie 10,0 m (1 segment),
      - szeregowej – minimalnie 7,0 m (1 segment);
    - b) dla zabudowy usługowej – 30,0 m;
  - 8) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dla budynków o funkcji wyłącznie usługowej dopuszcza się dachy płaskie;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;
    - b) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
  - 10) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 11) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 12) zabudowę mieszkaniową realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
  - 13) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy; budynki lokalizowane wzdłuż drogi 47 KD-L sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej tej drogi;
  - 14) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;
  - 15) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i/lub jeden budynek usługowy na jedną działkę budowlaną;
  - 16) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 17) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 18) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1-6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 a, e;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

## § 22

Dla terenu oznaczonego symbolem **06 MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 5 b, 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L, 48 KD-D, 49 KD-D i 50 KD-D;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,3;
    - b) maksymalna: 2,0;
  - 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
  - 6) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m;
  - 7) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 40°;

- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 11) usytuowanie budynków kalenicą główną równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
  - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>;
  - 13) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;
  - 14) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 16) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 17) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 5, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, e, p. 3;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

### § 23

Dla terenu oznaczonego symbolem **07 MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
  - 3) dopuszcza się usługi w formie wbudowanej, dobudowanej lub lokalizowane w osobnym budynku;
  - 4) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L i 48 KD-D i na linii rozgraniczającej terenu 28 ZI;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,3;
    - b) maksymalna: 2,0;
  - 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;
  - 6) wysokość budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 7) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m; szerokość elewacji frontowej budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 18,0 m;
  - 8) rodzaje dachów: dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 40°;
  - 10) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 11) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 12) budynki lokalizowane wzdłuż terenu 28 ZI sytuować kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej tego terenu; w pozostałej części terenu budynki sytuować kalenicą główną równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
  - 13) w przypadku lokalizowania usług w odrębnym budynku, budynek ten sytuować od strony terenu 28 ZI;
  - 14) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 15) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;
  - 16) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;

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

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

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

## § 24

Dla terenu oznaczonego symbolem **08 MW,U** ustala się:

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 WS;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,3;
  - b) maksymalna: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35,0 m; szerokość elewacji frontowej budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 18,0 m;
- 7) rodzaje dachów: symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 40°;
- 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z cegły w kolorach naturalnych;
- 11) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do tej granicy;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) zabudowę garażową realizować jako zbiorczą, obsługującą budynek lub zespół budynków;
- 14) maksymalna wysokość garaży zbiorczych – 7,0 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 16) dopuszcza się obiekty tymczasowe jak: zadaszenia, stoiska gastronomiczne, punkty sprzedaży pamiątek; obiekty te dopuszcza się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w ciągu roku;
- 17) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 18) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 5, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

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

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

## § 25

Dla terenu oznaczonego symbolem **09 MW,U** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, sytuowanych na dachach budynków.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 5 c, 6, 8, 11, 12.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu i na linii rozgraniczającej terenu 52 KDW;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,2;
    - b) maksymalna: 1,6;
  - 4) wysokość zabudowy – do 13,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
  - 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20,0 m;
  - 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 40°;
    - b) dla budynków usługowych i gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
  - 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 10) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 11) budynki lokalizowane wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną równoległą do tej granicy;
  - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;
  - 13) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jedną działkę budowlaną;
  - 14) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 16) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 3, 5, 6, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5, § 11 ust. 2.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 b, e, h, p. 3;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

## § 26

Dla terenu oznaczonego symbolem **10 UO** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty i wychowania;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego realizować obiekty jak: żłobek, przedszkole, inne placówki wychowawczo-oświatowe;

- 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji jak: boiska, place zabaw.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 5 d, 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 49 KD-D, 50 KD-D i 51 KD-D;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,2;
    - b) maksymalna: 1,4;
  - 4) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
  - 6) szerokość elewacji frontowej: dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
  - 7) rodzaje dachów – dopuszcza się indywidualne formy dachów;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu: dopuszcza się indywidualne kształtowanie kąta nachylenia połaci dachu;
  - 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 10) dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych jak: namioty, zadaszenia, sceny, stoiska gastronomiczne; obiekty te dopuszcza się każdorazowo na czas trwania imprezy plenerowej, czas jej przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu;
  - 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 12) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 2, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) na terenie nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe: wg § 15 ust. 2 p. 2 c, f, g, p. 3;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

## § 27

Dla terenu oznaczonego symbolem **11 U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usługowej**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązują ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 3, 4, 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1;
    - b) maksymalna: 0,9;
  - 4) wysokość zabudowy – do 10,0 m;
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2;
  - 6) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m;
  - 7) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachu: od 30° do 45°;
  - 9) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 10) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;
  - 11) budynki sytuować kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi 46 KD-L;
  - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;

- 13) dopuszcza się obiekty tymczasowe jak: namioty, zadaszenia, stoiska gastronomiczne, punkty sprzedaży pamiątek; obiekty te dopuszcza się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy w ciągu roku;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 15) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 7, § 8 ust. 1 p. 1, 2, 3, 4, 5.

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

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

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

## § 28

Dla terenów oznaczonych symbolami **12 U, 13 U** ustala się:

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

- a) dla terenu 12 U – 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu 13 U – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 14) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 15) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 6, § 8 ust. 1 p. 1, 3, 4, 5, § 11 ust. 2.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren 13 U sąsiaduje z terenem rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 e, h, p. 3;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

## § 29

Dla terenów oznaczonych symbolami **14 U, 15 U, 16 U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
  - 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji, w tym stacje benzynowe;
  - 3) nie dopuszcza się usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) na terenie 14 U w strefie o szerokości 10,0 m, położonej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 34 WS i oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu oraz na terenach 15 U i 16 U w strefach o szerokości 10,0 m, położonych wzdłuż linii rozgraniczających terenu 35 WS i oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu ustala się zakaz utwardzania terenu oraz nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
  - 2) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 1, 2, 4, 6, 8;
  - 3) dla terenu 15 U obowiązują ponadto ustalenia wg § 7 p. 11.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla terenu 14 U: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 46 KD-L i 47 KD-L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 54 KDW i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 34 WS;
    - b) dla terenu 15 U: w odległości 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L, w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 43 KSa i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 WS;
    - c) dla terenu 16 U: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 47 KD-L i w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 35 WS;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu, nie dotyczą dystrybutorów paliw;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 45 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,3;
    - b) maksymalna: 1,8;
  - 4) wysokość zabudowy – do 13,0 m;
  - 5) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 45,0 m;
  - 6) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25° do 40°;
  - 8) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
  - 9) elewacje – nie stosować jaskrawych barw, dopuszcza się okładziny elewacyjne;
  - 10) budynki lokalizowane na terenie 15 U wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległym do tej granicy;
  - 11) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 13) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;



- 14) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1, 2, 6, 8, § 8 ust. 1 p. 1, 3, 4, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) przez teren 14 U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6;
  - 2) tereny 14 U i 16 U sąsiadują z terenem linii kolejowej – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 2;
  - 3) teren 16 U sąsiaduje z terenem lasu – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 4;
  - 4) tereny sąsiadują z terenami rzeki Nikutowo – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 p. 2 e, h, i, p. 3;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

### § 30

Dla terenu oznaczonego symbolem **17 ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren lasów**.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązuje zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
  - 2) obowiązuje zachowanie i ochrona drzewostanu wg przepisów odrębnych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizowania obiektów, dopuszczonych przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się przejścia piesze o nawierzchni gruntowej;
  - 3) dopuszcza się drogi leśne o nawierzchni gruntowej, dostępne dla pieszych oraz służb leśnych.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki leśnej.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania.

### § 31

Dla terenów oznaczonych symbolami **18 ZE, 19 ZE, 20 ZE, 21 ZE, 22 ZE, 23 ZE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urzędzenia i stałej pielęgnacji: tereny zadrzewień i zakrzewień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenów;
  - 2) ustala się zachowanie istniejącej na terenach zieleni wysokiej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
  - 2) dopuszcza się przejścia piesze o nawierzchni gruntowej lub utwardzonej;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni poszczególnych terenów.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) tereny 19 ZE, 20 ZE, 21 ZE, 22 ZE i 23 ZE sąsiadują z terenami rzeki Nikutowo, ponadto teren 23 ZE sąsiaduje z terenem Wóleckiej Strugi – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3;
  - 2) przez teren 18 ZE przebiega sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną wg § 15 ust. 3 p. 10.

### § 32

Dla terenów oznaczonych symbolami **24 ZP, 25 ZP** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zieleń urządzona.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustala się zachowanie naturalnej rzeźby terenów;
  - 2) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew;
  - 3) pozostałe ustalenia wg § 7 p. 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
  - 2) dopuszcza się urządzone miejsca do gier, siłownie zewnętrzne, place zabaw oraz elementy małej architektury jak: wiaty, altany, ławki;
  - 3) dopuszcza się ścieżki dla pieszych o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej drobnowymiarową kostką brukową;
  - 4) na terenie 24 ZP dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z organizacją imprez plenerowych jak: namioty, zadaszenia, sceny, stoiska gastronomiczne; obiekty te dopuszcza się każdorazowo na czas trwania imprezy plenerowej, czas jej przygotowania oraz demontażu obiektów po jej zakończeniu;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni poszczególnych terenów;
  - 6) pozostałe ustalenia wg § 8 p. 2, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) tereny sąsiadują z terenami rzeki Nikutowo oraz zbiornikiem wodnym – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 3.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

### § 33

Dla terenów oznaczonych symbolami **26 ZI, 27 ZI, 28 ZI** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny zieleni izolacyjnej**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów: zieleń izolacyjna;
  - 2) na terenach dopuszcza się sytuowanie elementów infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
  - 2) dopuszcza się ścieżki dla pieszych oraz ścieżki rowerowe o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej;
  - 3) dopuszcza się elementy małej architektury jak ławki, tablice informacyjne;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni poszczególnych terenów;
  - 5) pozostałe ustalenia wg § 8 p. 2, 5.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) przez tereny przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 5;
  - 2) przez tereny 27 ZI i 28 ZI przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – obowiązują ustalenia wg § 12 ust. 6.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
  - 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 9, 11.

### § 34

Dla terenu oznaczonego symbolem **29 WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zbiornik wodny na rzece Nikutowo.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) zakazuje się usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż brzegu zbiornika wodnego, z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się utwardzenie brzegów zbiornika wodnego za pomocą elementów naturalnych jak: drewno, kamień;
  - 2) dopuszcza się pomosty drewniane;
  - 3) dopuszcza się budowle i urządzenia służące ochronie przed powodzią lub wstrzymujące erozję wodną, sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) ustalenia wg § 15 ust. 3 p. 10.

### § 35

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

1. Przeznaczenie terenów: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów:
    - a) 30 WS, 31 WS, 32 WS, 33 WS, 34 WS, 35 WS – rzeka Nikutowo;
    - b) 36 WS – Wólecka Struga.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustala się nakaz zachowania naturalnego przebiegu cieków wodnych;
  - 2) zakazuje się utwardzania brzegów terenów;
  - 3) zakazuje się usuwania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż brzegów terenów z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach dopuszcza się przeprawy w postaci mostków dla pieszych, wykonane z materiałów naturalnych jak: drewno, kamień;
  - 2) dopuszcza się budowle i urządzenia służące ochronie przed powodzią lub wstrzymujące erozję wodną, sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obowiązują ustalenia przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodnej.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) ustalenia wg § 15 ust. 3 p. 10.

### § 36

Dla terenu oznaczonego symbolem **37 TG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren urządzeń infrastruktury gazowej:**
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia istniejącej stacji redukcyjnej gazu II stopnia (średniego ciśnienia).
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 2.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie ustala się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury gazowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń w obudowach kontenerowych;
  - 3) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni terenu.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obiekty i urządzenia stacji redukcyjnej gazu sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenie dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

## § 37

Dla terenów oznaczonych symbolami **38 TE, 39 TE** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: stacja transformatorowa.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 2.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla terenu 38 TE: na linii rozgraniczającej terenu 46 KD-L;
    - b) dla terenu 39 TE: na liniach rozgraniczających przedmiotowego terenu;
  - 2) stacja transformatorowa umieszczona w budynku; dopuszcza się stację transformatorową w postaci nastłupowej;
  - 3) gabaryty budynku: wysokość – do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
  - 4) rodzaje dachów – symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachu: do 30°;
  - 6) pokrycie dachu w kolorze czerni lub szarości;
  - 7) elewacje – nie dopuszcza się sidingu z tworzyw sztucznych;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni poszczególnych terenów;
  - 9) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obiekty i urządzenia stacji transformatorowych sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenach dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

## § 38

Dla terenów oznaczonych symbolami **40 TK, 41 TK** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – przepompownia ścieków.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 2.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach ustala się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury kanalizacyjnej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni poszczególnych terenów.
5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) obiekty i urządzenia przepompowni ścieków sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) miejsca parkingowe – na terenach dopuszcza się miejsca parkingowe dla pojazdów obsługi.

## § 39

Dla terenu oznaczonego symbolem **42 KSp** ustala się:

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: miejsca parkingowe wraz z dojazdem;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) miejsca parkingowe wraz z dojazdem o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej kostką brukową; pozostałe powierzchnie zagospodarować zielenią;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni terenu;
  - 3) pozostałe ustalenia wg § 8 ust. 1 p. 2, 5.
5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

#### § 40

Dla terenu oznaczonego symbolem **43 KSa** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren obsługi komunikacji – pętla autobusowa**:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: pętla autobusowa.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) ustalenia wg § 7 p. 6, 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni terenu;
  - 3) pozostałe ustalenia wg § 10 p. 2, 4.
5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 p. 10.

#### § 41

Dla terenu oznaczonego symbolem **44 KD-GP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego** (fragment).
2. Fragment terenu drogi krajowej objęty planem wyznaczony został w odległości od ok. 3,8 m do ok. 7,5 m od granicy obszaru opracowania planu.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

#### § 42

Dla terenu oznaczonego symbolem **45 KD-L** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy lokalnej** (fragment).
2. Fragment terenu drogi lokalnej objęty planem wyznaczony został w odległości do ok. 18,5 m od granicy obszaru opracowania planu.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

#### § 43

Dla terenów oznaczonych symbolami **46 KD-L, 47 KD-L** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy lokalnej**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
  - 46 KD-L: 12,0 m, w obrębie placu do zawracania 20,0 m,
  - 47 KD-L: zmienna: od 12,0 m do ok. 23,5 m.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) na terenach dopuszcza się ścieżki rowerowe;
  - 2) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

#### § 44

Dla terenów oznaczonych symbolami **48 KD-D, 49 KD-D** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: **tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
  - 48 KD-D: 12,0 m,
  - 49 KD-D: 12,0 m, w obrębie placu do zawracania 13,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

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

#### **§ 45**

Dla terenów oznaczonych symbolami **50 KD-D, 51 KD-D** ustala się:

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

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

3. Zasady zagospodarowania terenów:

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

#### **§ 46**

Dla terenów oznaczonych symbolami **52 KDW, 53 KDW, 54 KDW** (fragment) ustala się:

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 52 KDW: zmienna od ok. 7,5 m do ok. 11,5 m,
- 53 KDW: ok. 6,0 m i ok. 8,0 m,
- 54 KDW (fragment): zmienna od ok. 4,5 m do ok. 10,0 m.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

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

#### **§ 47**

Dla terenów oznaczonych symbolami **55 KX, 56 KX, 57 KX, 58 KX** ustala się:

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

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

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

3. Zasady zagospodarowania terenów:

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

### **Rozdział 5 Przepisy końcowe**

#### **§ 48**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

#### **§ 49**

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

.....  
*Przewodniczący Rady Miejskiej*