

**UCHWAŁA NR III/7/2014
Rady Miejskiej w Mrągowie
z dnia 22 grudnia 2014r.**

URZĄD MIEJSKI

ul. Królewiecka 60 A
11-700 Mrągowo
woj. warmińsko-mazurskie

KIEROWNIK
Biuro Planowania Przestrzennego i Inwestycji

**w sprawie uchwalenia 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 roku: poz. 647, z 2013 roku: poz. 951, poz. 1445, poz. 21, poz. 405, poz. 1238; poz. 1446, z 2014 r.: poz. 379, poz. 768) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku: poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r.: poz. 379, poz. 1072) w związku z uchwałą nr XXIII/11/2012 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, Rada Miasta uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia wstępne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich zwany dalej planem.
2. Granice planu określa uchwała nr XXIII/11/2012 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.
3. W granicach planu zmianie ulegają:
 - 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr L/18/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r.;
 - 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/3/2005 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 10 lutego 2005 r.;
 - 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia miasta Mrągowa jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr XLIII/6/2006 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r.;
 - 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr XXXVIII/4/2009 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 września 2009 r.;
 - 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr XXXVIII/6/2009 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 września 2009 r.;
 - 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr L/2/2010 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 13 sierpnia 2010 r.;
 - 7) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr VII/1/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 19 maja 2011 r.;
 - 8) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego Uchwałą nr XI/3/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 września 2011 r.

§2

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

- 5) wykazu obiektów i obszarów zabytkowych, stanowiących załącznik nr 4.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) rozdział 1. - ustalenia wstępne;
 - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
 - 3) rozdział 3. - ustalenia szczegółowe;
 - 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki. Linie tę mogą przekraczać 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 teren 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) intensywność zabudowy – jest to wartość wyrażona wskaźnikiem powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, na terenie o danym przeznaczeniu;
- 5) powierzchnia całkowita zabudowy jest to suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, na terenie o danym przeznaczeniu;
- 6) usługi nieuciążliwe należy rozumieć jako działalność usługową o nieuciążliwym charakterze nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać parametrów szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko poza zajmowanym terenem, a także w żaden inny oczywisty sposób nie mogą pogorszyć warunków użytkowania terenów sąsiadujących. Do usług nieuciążliwych zalicza się m.in. handel detaliczny, gastronomia, administracja, kultura, służba zdrowia i opieka społeczna, bankowość, drobne usługi rzemieślnicze jak szewc, krawiec itp.;
- 7) usługi w zabudowie śródmiejskiej – są to usługi nieuciążliwe jak w pkt 6;
- 8) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą, obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie polegającej na zmianie ukształtowania dachu oraz rozbiórce;
- 9) nośnik informacyjny, zwany dalej szyldem, jest to jednostronny płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, bądź informację o rodzaju działalności;
- 10) nośnik reklamowy, zwany dalej reklamą, jest to jedno- lub dwustronny znak lub przestrzenna instalacja, w tym ekrany LED związane z promowaniem wszelkiej działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będący nośnikiem informacyjnym;
- 11) istniejąca działka budowlana – działka, wydzielona przed wejściem w życie planu lub taka, dla której w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja podziałowa;
- 12) zabudowa istniejąca – są to obiekty budowlane zrealizowane lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 13) zabudowa nowa – są to obiekty, dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po uprawomocnieniu się planu;
- 14) wysokość budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina); wysokość budynku dla budynków posadowionych na stokach o nachyleniu powyżej 10%, mierzy się od miejsca przecięcia linii stoku istniejącego terenu z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina). Wysokość może być wyrażona w kondygnacjach lub metrach.

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

§4

1. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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.

§5

1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter:
 - a) oznaczenie literowe – symbol jednostki strukturalnej,
 - b) oznaczenie cyfrowe – numer porządkowy terenu określony liniami rozgraniczającymi,
 - c) oznaczenie literowe – symbol przeznaczenia terenu;
 - 6) granica obszarów wymagających rehabilitacji i przekształceń.
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowiące treść informacyjną planu:
- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) obszar nawarstwień kulturowych starego miasta wpisany do rejestru zabytków - strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 4) stanowiska archeologiczne;
 - 5) strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody;
 - 6) granice i symbole jednostek strukturalnych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§6

Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony symbolem MUS;

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

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy;
 - 2) lokalizacji ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 3) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg do wysokości 1,60 m od poziomu terenu z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień cegła, metal, ceramika budowlana, drewno, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz w części rozbudowanej nie mogą wykroczać 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; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na samodzielnych działkach budowlanych lub nieruchomościach;
 - 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 funkcji usługowej na samodzielnych działkach budowlanych lub nieruchomościach;
 - 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 funkcji usługowej na samodzielnych działkach budowlanych lub nieruchomościach;
 - 4) symbolem UMW – zabudowa usługowa 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 funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na samodzielnych działkach budowlanych lub nieruchomościach.
4. W przypadku realizowania nowej zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą, wysokość gzymsu i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami jednego z budynków sąsiednich. Główne połacie dachu muszą mieć ten sam spadek i kierunek kalenicy jak w jednym z budynków sąsiednich.
 5. Kolorystyka tynkowanych elewacji powinna być pastelowa. Dopuszcza się elewacje wykonane z materiałów naturalnych.
 6. Dla budynków zlokalizowanych na nieruchomościach w głębi terenów o danym przeznaczeniu, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.
 7. Nieoznaczone linie zabudowy na rysunku planu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. Na obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów, na zasadach:
 - 1) kształt, wielkość i miejsce rozmieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - 2) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i być w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;
 - 3) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,10 m od lica budynku;
 - 4) w przypadku reklam na wysięgniku prostopadłym do ściany budynku, zewnętrzna krawędź reklamy nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,2 m, i nie niżej niż 2,5 m od poziomu terenu;
 - 5) powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 0,60 m²;
 - 6) szyldy sytuować poniżej pasa okiennego drugiej kondygnacji.
 9. Zasady umieszczania reklam i szyldów na terenach i obiektach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze objętym planem występują prawne formy ochrony przyrody, pomniki przyrody:
 - 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. Dla pomników przyrody obowiązuje całkowity zakaz:
 - 1) niszczenia, uszkodzania, wycinania, zrywania części drzew, nacinania, umieszczania tablic, wchodzenia na drzewa, zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa, wzniesienia ognia, wznoszenia, budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, urządzeń lub instalacji, a także prowadzenia prac ziemnych, zakaz zanieczyszczania terenu lub wód, zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów, zakaz niszczenia roślinności w strefie 15 m od pnia i w zasięgu rzutu korony.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny zieleni naturalnej pełniące funkcję przyrodniczą z ograniczonym zagospodarowaniem, na których:
- 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszko-rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych.
4. 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.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej - obszar nawarstwień kulturowych starego miasta wpisany do rejestru zabytków;
 - 3) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, w tym m. in.:
 - a) strefy wymienione w punktach 1 i 2,
 - b) zespół dawnych koszar piechoty położony przy ul. Wojska Polskiego, 26 budynków historycznych i historyczne ogrodzenie wraz z otoczeniem,
 - c) ogrodzenie murowano-metalowe w zespole koszar,
 - d) cmentarz rzymskokatolicki przy ulicy Brzozowej,
 - e) cmentarz ewangelicki, dawny przy ulicy Brzozowej;
 - 4) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in.:
 - a) cmentarz ewangelicki, dawny z cmentarzem wojennym z czasów I wojny światowej przy ulicy Sobczyńskiego,
 - b) cmentarz prawosławny przy ulicy Brzozowej,
 - c) mogiła wojenna z czasów I wojny światowej przy wieży Bismarcka na ul. Brzozowej;
 - 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;
 - 6) Wykaz obszarów i obiektów zabytkowych zawarty jest w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego starego miasta oraz wobec obiektów zabytkowych obowiązuje:
 - 1) ochrona zachowanej struktury urbanistyczno-architektonicznej (podziały parcelacyjne, układ ulic i placów, bloki zabudowy, gabaryty zabudowy);
 - 2) zachowanie historycznej nawierzchni ulic, placów, dziedzińców i zaułków w nawiązaniu do historycznej nawierzchni i jej graficznego układu, obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów oraz jej odtworzenie w miejscach zdestruowanych;
 - 3) ochrona obiektów zabytkowych, której przedmiot stanowią:
 - a) kształt i rodzaj pokrycia dachów,
 - b) pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
 - 4) zakaz dokonywania zmian w budynkach zabytkowych, które mogłyby doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (prace remontowe czy adaptacyjne obiektów powinny uwzględniać walory zabytkowe i wynikać z informacji zdobytych na podstawie badań naukowych oraz uwzględniać historyczne technologie i materiały budowlane);
 - 5) nie jest możliwa zewnętrzna termomodernizacja budynków zabytkowych;
 - 6) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, ukształtowanie bryły, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych itp.;

- 7) zasady umieszczania reklam czy urządzeń technicznych na budynkach i w otoczeniu zabytkowych - reklamy winny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do historycznych, tj. w formie liter przestrzennych lub stylizowanych szyldów, natomiast skrzynki gazowe były jak najmniejsze, stylizowane i kolorystycznie ujednolicone z elewacją, z postulowaną lokalizacją raczej na elewacji bocznej lub tylnej niż frontowej.
3. W odniesieniu do zabytkowych cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) ochrona układu przestrzennego (alei, układu kwater) zabytkowego cmentarza, historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury jak: ogrodzenia, pompy wody, kaplice.
4. W odniesieniu do planowanej nowej działalności inwestycyjnej na obszarach objętych ochroną konserwatorską:
 - 1) zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy wraz z siecią dróg;
 - 2) ochrona istniejących obiektów zabytkowych;
 - 3) nawiązanie nową zabudową do historycznej;
 - 4) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów;
 - 5) przebudowa obiektów dysharmonijnych;
 - 6) stosowanie tradycyjnych technik i materiałów budowlanych;
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania winny zapewniać ciągłość architektury lokalnej, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie, takie jak: linie zabudowy, skala zabudowy, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych, rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego.
5. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ustala się zasady ochrony:
 - 1) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi; ich wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu;
 - 2) na stanowiskach archeologicznych o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych i działalności rolniczej, winny one pozostać nieużytkami;
 - 3) inwestycje „liniowe” (np. gaz, prąd, kanalizacja, telekomunikacja) winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym;
 - 4) w przypadku braku ewidencji AZP należy wykonać rozpoznanie powierzchniowe przed realizacją inwestycji.

§10

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) zakazuje się działań mogących spowodować zmiany w ukształtowaniu brzegów jeziora Czos i Sołtyso;
 - 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni w postaci pasów zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż linii brzegowej ww. jezior;
 - 3) dopuszcza się groduzenia terenów zieleni parkowej oraz terenów administracji publicznej od dróg publicznych wyłącznie w postaci niskich żywopłotów do 1,0 m;
 - 4) zakazuje się groduzenia nieruchomości bliżej niż 1,50 m od strony wód powierzchniowych, ogrodzenie nie może być wyższe niż 1,60 m;

5) pozostałe zasady zawarte są w ustaleniach szczegółowych niniejszego opracowania.

§11

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 §9;
 - 2) dla budynków adaptowanych o dachach płaskich dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę bez zmiany kształtu dachu z zastrzeżeniem §9;
 - 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 0,99 dla nieruchomości poniżej 200 m²,
 - b) od 0,3 do 0,9 dla nieruchomości od 201 m² do 300 m²,
 - c) od 0,3 do 0,85 dla nieruchomości od 301 m² do 500 m²,
 - d) od 0,2 do 0,8 dla nieruchomości od 501 m² do 700 m²,
 - e) od 0,15 do 0,7 dla nieruchomości od 701 m² do 1000 m²,
 - f) od 0,1 do 0,6 dla nieruchomości 1001 m² do 2000 m²,
 - g) od 0,05 do 0,5 dla nieruchomości powyżej 2001 m²;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolami MUS, MWU i UMW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 0,1% dla nieruchomości poniżej 200 m²,
 - b) 5% dla nieruchomości od 201 m² do 300 m²,
 - c) 8% dla nieruchomości od 301 m² do 500 m²,
 - d) 10% dla nieruchomości od 501 m² do 700 m²,
 - e) 15% dla nieruchomości od 701 m² do 1000 m²,
 - f) 20% dla nieruchomości 1001 m² do 2000 m²,
 - g) 30% dla nieruchomości powyżej 2001 m²;
 - 5) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających określonych w planie minimalnych parametrów działek budowlanych, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków lub budowli bezpośrednio na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;
 - 8) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§12

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.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się ujęcia wody podlegające ochronie bezpośredniej i pośredniej.
2. Dla obiektów, o których mowa w §12 ust. 1, obowiązują zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§13

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

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych, infrastruktury, ukształtowania terenu utrudnia wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogą być scalone i ponownie podzielone, na zasadach:
 - 1) powierzchnia nowo-wydzielonych 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) powierzchnia nowo-wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MUS nie może być mniejsza niż 300 m² w zabudowie szeregowej oraz 600 m² w zabudowie wolnostojącej;
 - 3) powierzchnia nowo-wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MWU nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) powierzchnia nowo-wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem UMW nie może być mniejsza niż 2500 m²;
 - 5) powierzchnia nowo-wydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 6) 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;
 - 7) 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.
2. Wydzielone działki budowlane muszą spełniać warunki określone w planie oraz w przepisach odrębnych oraz posiadać: dostęp komunikacyjny z dróg publicznych lub wewnętrznych oraz możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w planie, wyłącznie na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich lub uregulowanie stanu prawnego.

§14

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

1. W strefie 50,0 m od istniejących cmentarzy zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej o charakterze spożywczym i gastronomicznym.
2. Adaptuje się istniejące obiekty usługowe o charakterze spożywczym i gastronomicznym.

§15

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) poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne i pieszo-jezdne;
 - 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 nie oznaczone na rysunku planu;
 - 8) 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 zabudowanych bez możliwości parkowania dopuszcza się organizowanie miejsc parkingowych na najbliższych położonych terenach miejskich przeznaczonych na ten cel lub na nieruchomościach, do których inwestor ma tytuł prawny.
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) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach zieleni naturalnej i urządzonej oraz na terenach zabudowy w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi pasów drogowych a liniami zabudowy.
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) wszystkie działki budowlane powinny posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
 - 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
 - 3) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na terenie własnych działek budowlanych.
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) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji zabudowy i zagospodarowania działki;
 - 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.
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 ustala się:
- 1) nakaz zabezpieczenia w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny, miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się wyznaczenie miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników dla zbiorowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16

Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekultywacji:

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz przekształceń, wyznaczone na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. W granicach obszarów wymagających rehabilitacji i przekształceń:
 - 1) należy dążyć do odtworzenia historycznego układu urbanistycznego, w tym uporządkowania podziałów geodezyjnych nieruchomości, likwidacji zabudowy gospodarczej wewnątrz historycznych parcel.

§17

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

§18

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

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe.

Jednostka „A”

§19

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 §9):
 - 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) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni nieruchomości;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§20

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A3U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę budynku do parametrów:
 - a) wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji,
 - b) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,5 do 0,8;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni nieruchomości.

§21

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 §9):
 - 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

§121

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B53E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§122

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B54E, B55E.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§123

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B56KSp.

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

Jednostka „C”

§124

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 §9):
 - 1) na terenie znajdują się budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) 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;
 - 2) 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) wysokość pozostałych budynków do czterech kondygnacji nadziemnych 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;
 - 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) intensywność zabudowy jak w §11 ust. 1 pkt 3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna jak w §11 ust. 1 pkt 4;
 - 6) 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.

§125

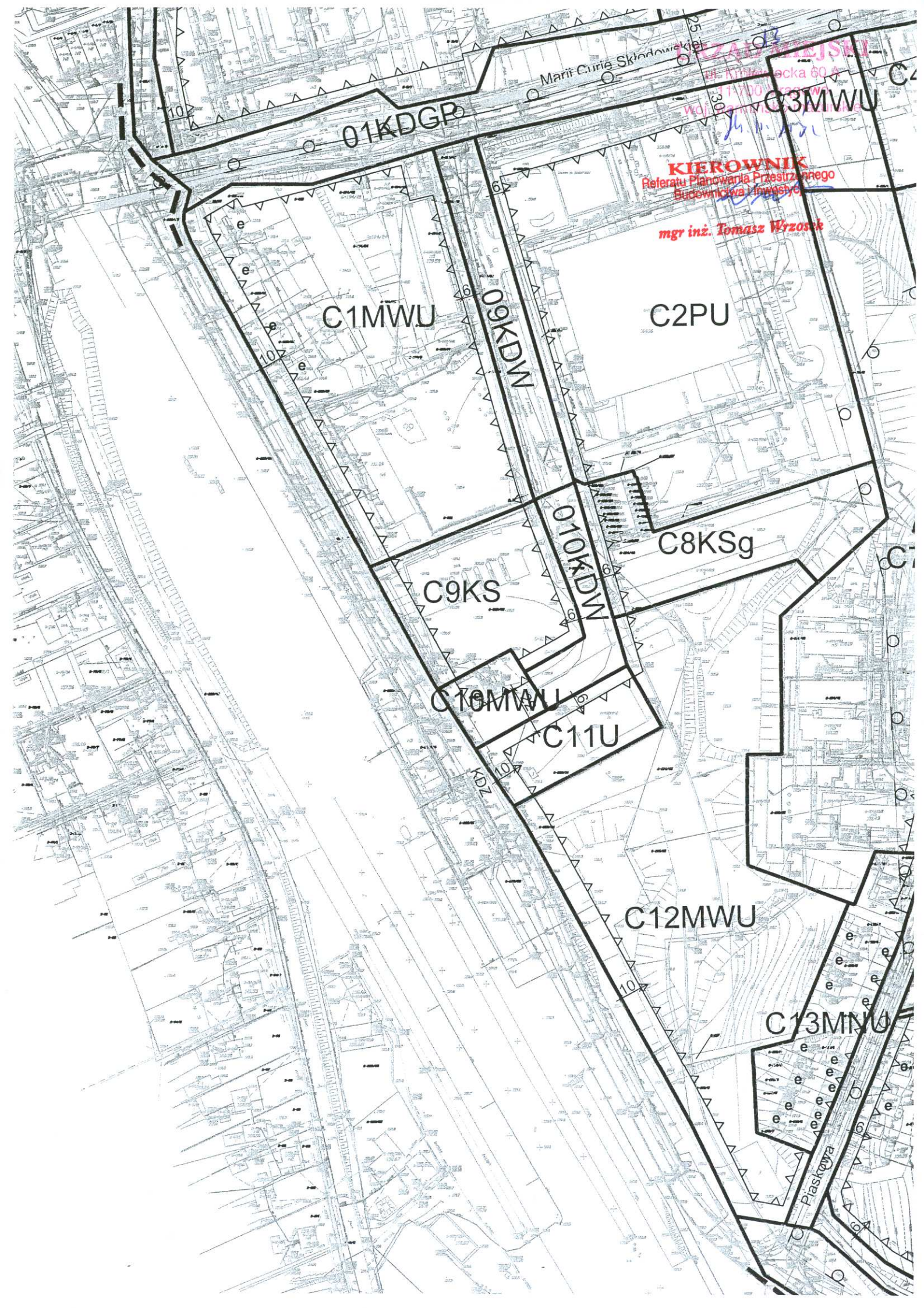
Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C2PU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 2) kształt dachu płaski;
 - 3) dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m od osi jezdni drogi 01KDGP).





§126

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C3MWU.

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



OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MUS** TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- MWU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI
- UMW** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- UA** TEREN ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ
- UK** TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY
- UKM** TEREN ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
- UO** TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
- UC** TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²
- UT** TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
- UTp** TEREN REKREACJI
- US** TEREN SPORTU
- UKS** TEREN PLACU MIEJSKIEGO
- PU** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- RU** TEREN GOSPODARSTWA OGRODNICZEGO
- ZCz** TEREN CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- Z** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KSp** TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI - PARKINGI
- KSg** TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI - GARAŻE
- Kk** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY KANALIZACJI SANITARNEJ
- W** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ
- G** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY GAZOWEJ
- C** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY CIEPŁOWNICZEJ
- E** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
- T** TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ
- KS** TEREN KOMUNIKACJI
- KDGP** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KXR** TEREN DROGI PIESZO-ROWEROWEJ
- KDX** TEREN DROGI PIESZO-JEZDNEJ
- KXX** TEREN DROGI PIESZEJ