

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/80/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki gmina Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - UP – tereny zabudowy usług użyteczności publicznej,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - R – tereny rolnicze,
  - KD – tereny dróg publicznych,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- KPR – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- IT – tereny infrastruktury technicznej;
- G – tereny zabudowy garażowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m – w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m, przy czym obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków realizowanych na zapleczu zabudowy;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym, przy czym przeznaczenia uzupełniającego nie można realizować samodzielnie;

7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo niepowodującą przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz niepowodującą uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich.

**§ 6.1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obowiązujących linii zabudowy;
- 6) przestrzeni publicznej;
- 7) osi widokowych;
- 8) dominanty wysokościowej;
- 9) dominanty architektonicznej;
- 10) granicy Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 11) strefy zieleni komponowanej;
- 12) alei przydrożnych.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania: linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane mogący podlegać zmianom pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych;

2) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych na całym obszarze planu ustala się:

- a) zakaz stosowania jaskrawej i dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
- b) do wykończenia elewacji dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach bieli, beży, ceglastej czerwieni, szarości z możliwością zastosowania cegły ceramicznej, kamienia, drewna w kolorach naturalnych oraz elementów ze stali i szkła;
- c) dla zabudowy pierzejowej lub szeregowej dopuszcza się zróżnicowanie kolorystyki poszczególnych budynków (segmentów);
- d) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin;
- e) obowiązuje zakaz realizacji balkonów zajmujących więcej niż 75% szerokości elewacji budynku;
- g) dopuszcza się stosowanie mat i osłon balkonowych wyłącznie w kolorach bieli, brązu i szarości oraz wykonanych z trzciny w kolorach naturalnych;
- h) dopuszcza się stosowanie markiz i parasoli wyłącznie w kolorach bieli, beży i niebieskiego;

- 3) w zakresie wykończenia i kolorystyki dachów ustala się:
  - a) dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązek pokrycia matową dachówką w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych właściwościach;
  - b) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;
  - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci;
  - d) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;
- 4) w zakresie realizacji zieleni urządzonej ustala się:
  - a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych, w tym w szczególności żywoplotów,
  - b) w granicach oznaczonej na rysunku planu jako strefa zieleni komponowanej wprowadzenie celowych nasadzeń z przewagą zieleni wysokiej;
  - c) stosowanie nasadzeń alejowych wzdłuż dróg publicznych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wschodni fragment planu miejscowego zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne, w tym w szczególności Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

#### § 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasad lokalizacji sztyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych, w tym ujętych w systemie AZP.

#### § 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolem KPR oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
- 2) pokazany na rysunku planu obszar przestrzeni publicznej został wyznaczony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury i urządzeń technicznych zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

#### § 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

- a) uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,
- b) określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 16 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki;
- c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu nie wyznacza się:

- a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, obiektów rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

**§ 14.** Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) dla terenów MNU.11 i MNU.12 do czasu realizacji zabudowy ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w postaci parkingu lub zieleni urządzonej;

2) dla fragmentu drogi oznaczonej symbolem KD.07, pomiędzy terenami UP.04 i MN.10, do czasu realizacji drogi publicznej ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w postaci przejścia pieszego lub zieleni urządzonej;

3) dla pozostałych terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu;

3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane wyłącznie na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,
  - b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnej działki lub terenu elementarnego.

#### § 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowią ulica Kościuszki, ulica Złotych Kłosów oraz ulica Ptasia, które powinny docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej D (droga dojazdowa);
- 2) powiązanie z układem komunikacyjnym wyższego rzędu poprzez ul. Kolejową (DK16) na zasadach określonych w przepisach odrębnych i ulicę Papieża Jana Pawła II, leżące poza granicami planu;
- 3) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;
- 4) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek realizacji alei przydrożnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

#### § 19. Inwestycje celu publicznego:

1) do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się: budowę i urządzenie dróg publicznych KD oraz zadania wymienione w § 18;

2) w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<p><b>MW.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym od strony drogi krajowej nr 16 nie dopuszcza się wysunięcia okapów i gzymsów;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: do 25 m;</li> <li>5) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych o maksymalnej wysokości zabudowy 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,10;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>15) w granicach terenu elementarnego mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 16 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.</li> </ol>
<p><b>MW.02</b> <b>MW.04</b> <b>MW.06</b> <b>MW.07</b> <b>MW.09</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: do 40 m;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>5) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 15,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych o maksymalnej wysokości zabudowy 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,10;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MW.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>2) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 18,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy płaskie;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych o maksymalnej wysokości zabudowy 6,0 m;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MW.05</b> <b>MW.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1400m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: do 50 m;</li> <li>5) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 18,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> </ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,45;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>13) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych o maksymalnej wysokości zabudowy 6,0 m;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MW.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: do 60 m;</li> <li>5) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów: dach płaski;</li> <li>8) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MWU.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe jako wbudowane.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako pierzejową (kamieniczną), zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linia zabudowy nie obowiązuje dla budynków cofniętych o co najmniej 30 m w głąb terenu;</li> <li>2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 100m<sup>2</sup>;</li> <li>4) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do linii zabudowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,80;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,40 do 2,20;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie wydzielonego parkingu w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.01</b> <b>MN.02</b> <b>MN.05</b> <b>MN.07</b> <b>MN.09</b> <b>MN.10</b> <b>MN.11</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – <del>300</del> 500m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w granicach terenu elementarnego MN.01 od strony drogi krajowej nr 16 nie dopuszcza się wysunięcia okapów i gzymsów;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>6) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>15) w granicach terenu elementarnego MN.01 mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 16 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczony na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.</li> </ol>
<p><b>MN.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 <del>300</del> m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>6) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>7) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>10) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.06</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 25 m;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.12</b> <b>MN.13</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu MN.12 – 500m<sup>2</sup>;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu MN.13 – 600m<sup>2</sup>;</li> <li>5) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>7) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>10) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.14</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu MN.14 – 800m<sup>2</sup>;</li> <li>5) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>7) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>10) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MNU.01</b>  <b>MNU.02</b>  <b>MNU.03</b>  <b>MNU.04</b>  <b>MNU.06</b>  <b>MNU.09</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 budynków usługowych;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>;</li> <li>5) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w granicach terenu elementarnego MNU.01, MNU.02, MNU.03 oraz MNU.04 od strony drogi krajowej nr 16 nie dopuszcza się wysunięcia okapów i gzymsów;</li> <li>6) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 25 m;</li> <li>7) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 7,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>10) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>11) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20;</li> <li>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>16) w granicach terenu elementarnego MNU.01, MNU.02, MNU.03 oraz MNU.04 mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 16 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.</li> </ol>
<p><b>MNU.05</b> <b>MNU.07</b> <b>MNU.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 budynków usługowych;</li> <li>4) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300m<sup>2</sup>;</li> <li>6) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>8) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>9) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 7,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>11) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>12) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>13) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> </ol>

	<p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MNU.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako szeregową, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 200m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 6 m do 15 m;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,65;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,95;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MNU.11</b> <b>MNU12</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.  Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> </ol>

	<p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MNU.13</b> <b>MNU.14</b> <b>MNU.15</b> <b>MNU.16</b> <b>MNU.17</b> <b>MNU.18</b> <b>MNU.19</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 budynków usługowych;</li> <li>4) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300m<sup>2</sup>;</li> <li>6) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 22 m;</li> <li>8) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>9) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 7,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>11) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>12) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>13) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,1;</li> <li>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>U.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi hotelarskie. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 14,0 m;</li> <li>6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, przy czym na powierzchni nie większej niż 25 % powierzchni ostatniej kondygnacji dopuszcza się tarasy dachowe;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,40 do 1,80;</li> </ol>



	<p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>U.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 100m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,80;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,20;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie przestrzeni publicznej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</li> </ol>
<b>U.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi handlu. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy płaskie;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 1,00;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,60 do 1,00;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie parkingu ogólnodostępnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</li> </ol>
<b>U.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym usługi handlu. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy płaskie;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00;</li> </ol>

	<p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie parkingu ogólnodostępnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>10) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu do czasu realizacji zabudowy usługowej: parking.</p>
<p><b>UP.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi użyteczności publicznej.  Przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportu i rekreacji, parking.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym od strony drogi krajowej nr 16 nie dopuszcza się wysunięcia okapów i gzymsów;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 18,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>UP.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi użyteczności publicznej.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,20 do 0,80;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>UP.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi sakralne i zamieszkania zbiorowego. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) w granicach strefy zieleni komponowanej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz</li> </ol>

	<p>lokalizacji budynków;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku kultu religijnego – 40 m, dla pozostałych obiektów budowlanych: 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla wieży kościoła dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>UP.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług użyteczności publicznej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi użyteczności publicznej.  Przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportu i rekreacji.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń sportowych – nie więcej niż 25,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci głównych do 40 stopni, przy czym dla obiektów specjalnego przeznaczenia (np. zadaszenie trybun) dopuszcza się dachy płaskie;</li> <li>6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,20 do 2,00;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>US.01</b></p>	<p><b>Tereny rekreacji i sportu</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym boiska sportowe, ogrody jordanowskie, place zabaw, urządzenia wodne o funkcji rekreacyjnej, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000m<sup>2</sup>;</li> <li>2) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: nie ustala się;</li> <li>5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</li> <li>6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,20;</li> <li>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2;</li> <li>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>ZP.01</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.  Przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</li> <li>2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>R.01</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;</li> <li>2) dopuszcza się budowę oraz utrzymywanie zbiorników do retencjonowania wody i innych urządzeń wodnych służących regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych realizowanych jako inwestycje celu publicznego służących gospodarce wodnej;</li> <li>3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy odrębne, w szczególności rozporządzenie w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego.</li> </ol>
<b>KD.01</b> <b>KD.02</b> <b>KD.03</b> <b>KD.04</b> <b>KD.05</b> <b>KD.06</b> <b>KD.07</b> <b>KD.08</b> <b>KD.09</b> <b>KD.10</b> <b>KD.11</b> <b>KD.12</b> <b>KD.13</b>	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ulica gminna w klasie technicznej D – dojazdowej;</li> <li>2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>5) na odcinkach wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych po obu stronach jezdni;</li> <li>6) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>KD.14</b>	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) fragment ulicy powiatowej w klasie technicznej Z – zbiorczej;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b> <b>KDW.05</b> <b>KDW.06</b> <b>KDW.07</b> <b>KDW.08</b> <b>KDW.09</b> <b>KDW.10</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) droga wewnętrzna KDW.01 obsługująca tereny elementarne MNU.01 oraz MN.01 powiązana jest z ulicą Papieża Jana Pawła II, nie dopuszcza się bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 16.</li> </ol>
<b>KPJ.01</b> <b>KPJ.02</b> <b>KPJ.03</b> <b>KPJ.04</b> <b>KPJ.05</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) ciąg pieszo-jezdny KPJ.01 powiązany jest z drogą wewnętrzną KDW.01, nie dopuszcza się bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 16.</li> </ol>
<b>KPR.01</b> <b>KPR.02</b> <b>KPR.03</b>	<p><b>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>IT.01</b> <b>IT.02</b>	<p><b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</b></p>

<p><b>IT.03</b> <b>IT.04</b> <b>IT.05</b></p>	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 50m<sup>2</sup></li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dach płaski;</li> <li>7) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,50.</li> </ol>
<p><b>G.01</b> <b>G.02</b></p>	<p><b>Tereny garaży</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 15 m<sup>2</sup></li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy płaskie;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 1,00;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,00;</li> <li>10) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>

### **Rozdział III**

#### Ustalenia końcowe.

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Mikołajki

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782).

### 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki teren objęty planem został wskazany jako obszar do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej i wysokiej intensywności, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, a w części wschodniej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. Dodatkowo uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W ustaleniach planu wprowadzono zapisy określające zasady realizacji zabudowy w nawiązaniu do lokalnych cech zabudowy mazurskiej.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto wzięto pod uwagę potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Burmistrz Miasta jako organ sporządzający projekt planu, zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone wnioski i uwagi do projektu planu wynikające z ochrony interesu prawnego podmiotów władających nieruchomościami. W trakcie procedury zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Na terenach, gdzie sytuuje się nową zabudowę uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Część obszaru objętego planem miejscowym obejmuje tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach których dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy. Natomiast na pozostałych terenach wzięto pod uwagę dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci adekwatne do nowej, planowanej zabudowy. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W granicach planu większą część stanowią grunty prywatne, w niewielkiej części grunty Gminy Mikołajki. Większość terenów zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wyposażonej w niezbędną infrastrukturę

techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe. W zakresie infrastruktury technicznej obszar planu posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji, główną oś stanowi ulica Kościuszki. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej polegające na realizacji zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.