

CKK Architekci
Uchwała Nr XXVIII/235/2013
Rady Miejskiej w Szczytnie
z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z póź.zm.¹⁾), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z póź.zm.²⁾) w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnie Nr XXXVIII/325/10 z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II, Rada Miejska w Szczytnie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „*Studio uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczytno*” uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „*Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II*”, zwaną dalej „*planem*”, obejmującą teren o powierzchni ok. 83,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 2

Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali **1:1000**, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§ 3

Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia dla wszystkich terenów leżących w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas zieminych,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatek, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy,
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu,

- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

Dział II

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów leżących w granicach opracowania

§ 4

1. Ilękroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które będzie realizowane na więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce. Warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych z przeznaczeniem na komunikację, infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, dla których dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 5) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
 - 6) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnatach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy;
 - 7) **szylidzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności usługowej;
 - 8) **wskaźnik intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki;
 - 9) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12°;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielna całość, w którym jedna ze ścian stojąca na granicy działki przylega do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie. W budynku tym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Połowy budynku niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, jednakże winny mieć formę architektoniczną o identycznych następujących parametrach: wysokość do okapu i do kalenicy (dopuszcza się tolerancję tych parametrów do 10%), układ oraz kąt nachylenia połaci dachowych;
 - 12) **stanie istniejącym** – stan istniejący na dzień uchwalenia planu.

§ 5

1. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu.

§ 6

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole cyfrowo – literowe terenu;
 - 5) przeznaczenie terenu;
 - 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15KV.

Rozdział I

Przeznaczenie terenów

§ 7

1. Obszar planu obejmuje łącznie 70 terenów, w tym:
 - 1) 38 terenów oznaczonych numerami porządkowymi od 01 do 38 i następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - c) **UK** – teren usług sakralnych,
 - d) **ZD** – teren ogródków działkowych,
 - e) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - f) **G** – teren infrastruktury technicznej: gazownictwo,
- 2) 32 tereny komunikacji oznaczone numerami porządkowymi od 01 do 32 i następującymi symbolami literowymi:
- a) **KDL** – tereny dróg publicznych, lokalnych,
 - b) **KDD** – teren dróg publicznych, dojazdowych,
 - c) **KDW** – teren dróg wewnętrznych,
 - d) **KX** – tereny ciągów pieszych.

Rozdział II Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą.
2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:
 - a) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscowościach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,
 - b) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na działkach budowlanych na następujących zasadach:
 - łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m², mierzone po obrysie zewnętrznym,
 - nośnik reklamowy, tablica reklamowa oraz szyld mogą być mocowane jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób nie zmieniający lub nie zakrywający detalu architektonicznego oraz okien.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiadnią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Budynki realizowane bezpośrednio przy granicach działek sąsiadujących winny mieć formę o zbliżonych do siebie następujących parametrach: wysokość do okapu i do kalenicy. Dopuszcza się tolerancję tych parametrów do 10%. Należy zachować jednakowy układ oraz kąt nachylenia połaci dachowych.
5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3,00 od granicy działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych.
6. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale III uchwały.
7. Niezgodne z planem, istniejące na czas uchwalenia planu i wznowione zgodnie z prawem budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie.
8. Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną linią zabudowy oraz ich rozbudowę według ustalonej linii zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w części szczegółowej.
9. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych,
 - b) nakaz stosowania pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych w kolorze ceglastym, brązowym bądź grafitowym,
 - c) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i remontom materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceglopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie. Dopuszcza się użycie jaskrawych kolorów wyłącznie do detali.

Rozdział III Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9

1. Należy stosować takie rozwiązania techniczne i technologiczne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i z prawem miejscowym w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz programem gospodarki odpadami.
3. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne.
4. Zakazuje się, z zastrzeżeniem §24 ust. 1 pkt 1 lit. c, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze ludności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa.
6. W nowopowstających budynkach nakazuje się stosowanie technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych.
7. W granicach planu należy zachować istniejące wody śródlądowe, w tym urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej. Dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10

1. Na obszarze objętym granicami planu nie występują rozpoznane obszarowe formy ochrony zabytków oraz obiekty zabytkowe objęte ochroną.
2. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtuowania przestrzeni publicznych

§ 11

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDW oraz ciągów pieszych KX.
2. Zakaz lokalizowania ogrodzeń na terenie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
3. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych w obrębie istniejących lub projektowanych dróg i ciągów pieszych.
4. W granicach ww. terenów dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu w sposób nieutrudniający korzystania z danej przestrzeni. W przypadku lokalizacji obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, obowiązują przepisy odrębne.
5. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia §8.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III niniejszej uchwały.
2. W granicach planu dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działek budowlanych, według ustaleń określonych w §8 niniejszej uchwały.
3. Zasady podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów ustalone w Dziale III niniejszej uchwały.
4. Warunki, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej; w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż zostało to ustalone w Dziale III niniejszej uchwały, w celu poprawienia warunków użytkowania działek sąsiednich.
6. Istniejące na dzień uchwalenia planu działki mniejsze niż zostało to ustalone w Dziale III, uznaje się za zgodne z planem.

Rozdział VII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Nie dotyczy.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i powtórnego podziału.

Rozdział IX

Szczegółowe warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13

1. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Dziale III niniejszej uchwały.
2. Na obszarze planu przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV, dla której, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas technologiczny, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. W przypadku skablowania linii lub zmiany jej lokalizacji, zakaz ten nie obowiązuje.
3. Obszar objęty planem przylega do linii kolejowej. W sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14

1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **UK** i **ZP** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jedzonych nie wrysowanych na rysunku planu, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,00 m.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **UK** i **ZP** dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3,00 m.

§ 15

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca postojowe w garażach),
 - b) dla obiektów usługowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte $50,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy.

§ 16

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, istniejącej i projektowanej poprzez jej rozbudowę,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) urządzeń indywidualnych; należy stosować technologię nieemisyjną lub niskoemisyjną, dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, istniejącej i projektowanej poprzez jej rozbudowę,
 - b) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z sieci gazociągowej istniejącej i projektowanej poprzez jej rozbudowę lub za pośrednictwem dystrybucji gazu butlowego,
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poprzez jej rozbudowę,
 - b) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - z połaci dachowych dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub zbiorników bezodpływowych,
 - z powierzchni utwardzonych i terenów komunikacyjnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości,
 - b) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
 - c) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej,
 - a) w granicach terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z łącznością;
2. W granicach planu ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji i terenów zieleni urządzonej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach budowlanych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi z drogami a liniami zabudowy.
 3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).
 4. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

Rozdział XII

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** oraz **UK** ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
2. Dla terenów poza terenami wymienionymi w ust. 1, ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

Dział III Ustalenia szczegółowe

§ 18

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-MN**, **02-MN**, **03-MN**, **04-MN**, **05-MN**, **06-MN**, **07-MN**, **08-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
 - 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
 - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: w zabudowie wolnostojącej 15,00m, w zabudowie bliźniaczej 10,00m (jeden segment),

- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 6,00 m,
- h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: nie ustala się,
- i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego: do III kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,50 m do kalenicy,
- j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego: I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
- k) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku lub jak w stanie istniejącym,
- l) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45° lub jak w stanie istniejącym, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie,
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° lub jak w stanie istniejącym. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie,
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 700m² dla zabudowy wolnostojącej i 400m² dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu),
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°,
 - maksymalna szerokość frontu: nie ustala się,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m dla zabudowy wolnostojącej, 13,00 m dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu) lub jak w stanie istniejącym,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenu 02-MN, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu **05-MN** za pośrednictwem terenu **36-ZP**.

§ 19

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **09-MN, 10-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca. Uznaje się za zgodną z planem istniejącą zabudowę bliźniaczą;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 15,00 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: 8,00 m,
 - h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: dowolna,
 - i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego: dla nowej zabudowy do II kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 10,00m do kalenicy; dla rozbudów i nadbudów istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicach wysokość nie więcej niż w stanie istniejącym,
 - j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego: I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
 - f) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku lub jak w stanie istniejącym;
 - g) geometria i pokrycie dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki. Dla rozbudów i nadbudów istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicach kąt spadku dachu jak w stanie istniejącym;
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° lub jak w stanie istniejącym;
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
- nie mogą być mniejsze niż 700m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°,
 - maksymalna szerokość frontu: 30,00 m lub jak w stanie istniejącym,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m lub jak w stanie istniejącym,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) przez teren **09-MN** przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia **§13 ust.2** uchwały.

§ 20

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11-MN/U, 12-MN/U, 13-MN/U, 14-MN/U, 15-MN/U, 16-MN/U, 17-MN/U, 18-MN/U, 19-MN/U, 20-MN/U, 21-MN/U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się: usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolnostojących usługowych, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i 45% dla zabudowy bliźniaczej;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: w zabudowie wolnostojącej 15,00 m, w zabudowie bliźniaczej 10,00 m (jeden segment),
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 6,00 m,
- h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: dowolna;
- i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego – do III kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,50 m do kalenicy,
- j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
- i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- j) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki,
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 700m² dla zabudowy wolnostojącej i 400m² dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu),
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,

- granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100° ,
- maksymalna szerokość frontu: 30,00 m,
- minimalna szerokość frontu: 17,00 m dla zabudowy wolnostojącej, 13,00 m dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu) lub jak w stanie istniejącym,;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia §13 ust.2 uchwały.

§ 21

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22-MN/U**, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się: usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolnostojących usługowych, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,

2) Parametry i wskaźniki kształtuowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 15,00 m,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 7,00 m,
- h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: dowolna,
- i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego – do II kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 10,0 m do kalenicy; dla rozbudów i nadbudów istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicach wysokość nie więcej niż w stanie istniejącym,
- j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
- l) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- k) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki,
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 700m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100° ,
 - maksymalna szerokość frontu: dowolna,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m lub jak w stanie istniejącym;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia §13 ust.2 uchwały,
- a) na części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 22

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23-MN/U, 24-MN/U, 25-MN/U, 26-MN/U, 27-MN/U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się: usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolnostojących usługowych, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 15,00 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 7,00 m,
 - h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: dowolna,
 - i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego – do III kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,50 m do kalenicy; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej na terenie 23-MN/U do II kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9m do kalenicy,
 - k) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
 - l) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - m) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie;
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie;
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
 - n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 800m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100° ,
 - maksymalna szerokość frontu: dowolna,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m lub jak w stanie istniejącym;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia §13 ust.2 uchwały,
 - b) na części terenu 23-MN/U, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 23

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28-MN/U**, wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się: usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolnostojących usługowych, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 15,00 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 7,00 m,
 - h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: dowolna,

- i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego – dla nowej zabudowy do II kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 10,00m do kalenicy; przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicach, wysokość nie więcej niż w stanie istniejącym,
 - j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
 - k) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - l) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki. W przypadku realizacji rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicach, kąt spadku dachu jak w stanie istniejącym;
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
 - dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
 - m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 800m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°,
 - maksymalna szerokość frontu: dowolna,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m lub jak w stanie istniejącym,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia §13 ust.2 uchwały.

§ 24

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **29-MN/U, 30-MN/U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się: usługi w budynkach mieszkalno-usługowych lub wolnostojących usługowych, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
 - c) wyklucza się usługi zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 15,00 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 8,00 m,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego i usługowego: 8,00 m,
 - h) minimalna szerokość elewacji frontowej dla budynku garażowego i gospodarczego: 3,00 m
 - i) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego – do III kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12,50 m do kalenicy,
 - j) wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego i garażowego – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,50 m do kalenicy,
 - l) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - m) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle do frontowej granicy działki. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie;
 - budynków garażowych i gospodarczych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°. Dopuszcza się istniejące dachy płaskie;

- dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
- nie mogą być mniejsze niż 800m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°,
 - maksymalna szerokość frontu: dowolna,
 - minimalna szerokość frontu: 17,00 m lub jak w stanie istniejącym;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega elektroenergetyczna linia SN 15kV wraz z pasem technologicznym; obowiązują ustalenia §13 ust.2 uchwały,
 - b) tereny graniczą z linią kolejową, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 25

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31-UK**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren usług sakralnych,
 - b) dopuszcza się: usługi nieuciążliwe, zabudowę mieszkaniową, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, towarzyszącą zabudowę garażową i gospodarczą,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
 - d) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) minimalna szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - g) wysokość zabudowy – nie więcej niż 18,00 m, za wyjątkiem wieży kościoła, dla której dopuszcza się wysokość nie większą niż 25,00 m,
 - i) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
 - j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowej, dopuszcza się realizację lukarn lub innych elementów dachu;
 - k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - nie mogą być mniejsze niż 2000m²,
 - muszą mieć zapewniony dojazd do drogi publicznej,
 - granice będą położenie w stosunku do pasa drogowego pod kątem nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°,
 - maksymalna szerokość frontu: dowolna,
 - minimalna szerokość frontu: dowolna;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 26

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32-ZD**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren ogródków działkowych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) Obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych zgodnie z ustawą prawo budowlane,
 - c) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **33-ZP, 34-ZP, 35-ZP, 36-ZP, 37-ZP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ciągi piesze i pieszo – rowerowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz budowy budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, boisk, placów zabaw itp.,
 - d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

§ 28

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolom **38-G**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej: gazownictwo. Stacja redukcyjna gazu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się,

§ 29

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-KDL, 02-KDL, 03-KDL, 05-KDL, 06-KDL**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, lokalnych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ciągi piesze i pieszo – rowerowe, zieleń urządzoną,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację małej architektury i wiat przystankowych.

§ 30

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **04-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD, 16-KDD, 17-KDD, 18-KDD, 19-KDD, 20-KDD, 21-KDD**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, dojazdowych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ciągi piesze i pieszo – rowerowe, zieleń urządzoną,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację małej architektury i wiat przystankowych.

§ 31

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22-KDW, 23-KDW, 24-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację małej architektury.

§ 32

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25-KX, 26-KX, 27-KX, 28-KX, 29-KX, 30-KX, 31-KX, 32-KX**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.
 - a) dopuszcza się lokalizację małej architektury.

Dział IV Ustalenia końcowe

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

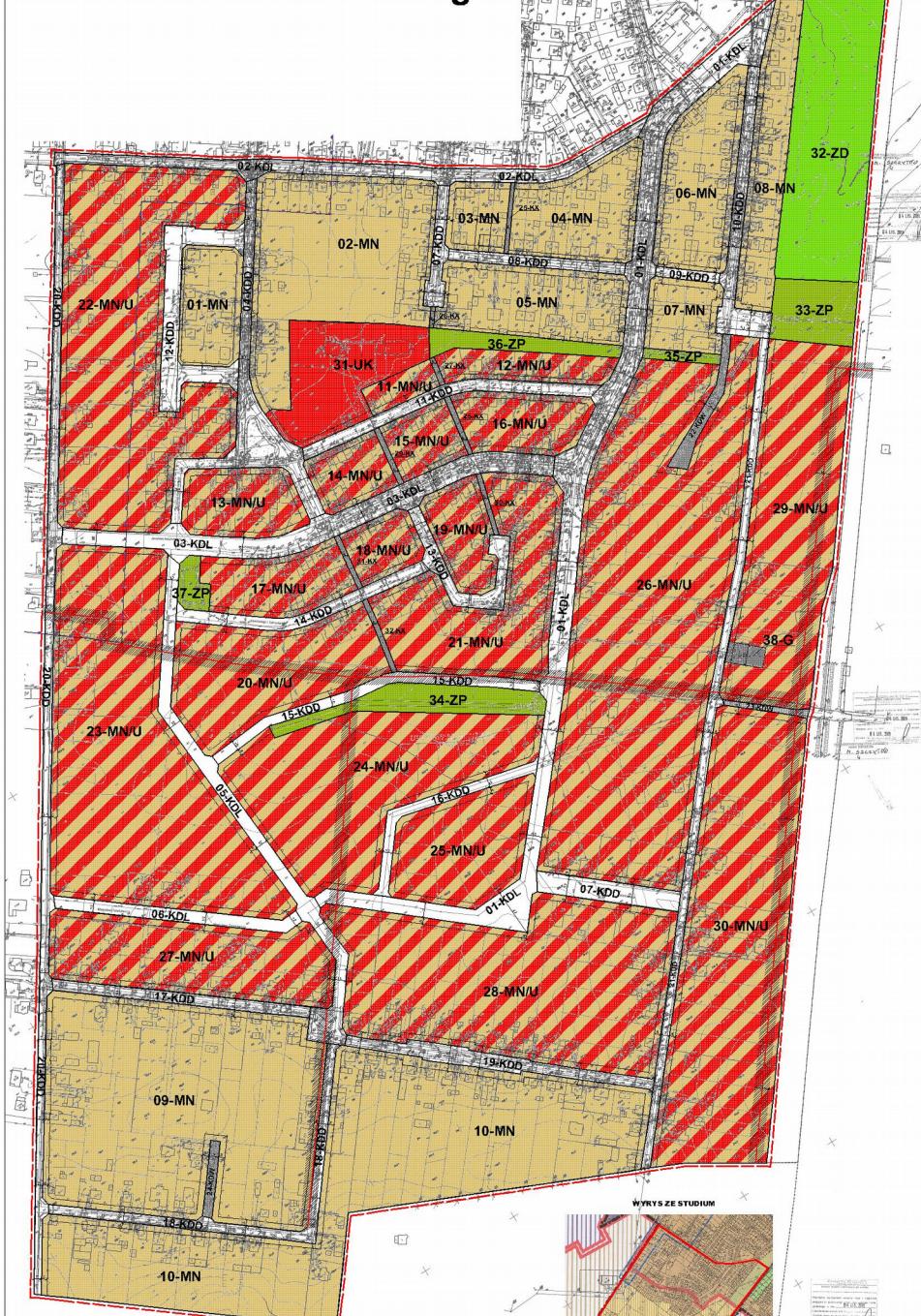
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

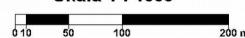
¹⁾zmiany do ustawy: Dz.U. z 2013 r. poz. 645 i 1318

²⁾zmiany do ustawy: Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i 1445; Dz.U. z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Miasto Szczytno - Osiedle Kochanowskiego II"



Skala 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczytno
w sprawie schodów zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasto Szczytno - Osiedle Kochanowskiego II

Etap: Uchwalenie
Organ opublikujący:
Burmistrz Miasta Szczytno

ZŁĄCZNIK AUTORYZUJĄCY:

Główny projektant:
mgr inż. arch. Małgorzata Oszowska
członek POIU nr wpisu G-150/2003
Projektant:
mgr inż. arch. Anna Kiel
mgr Filip Scherwinski
mgr inż. arch. Agata Zajączkowska
Opisanyj autor: Małgorzata Kuchta

USTALENIENIA PLANU	
	granicę opracowania planu
	linie rograniczające tereny o roznym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	symbol cyfrowy - literowy terenu
	pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15kV
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	teren usług sakralnych
	teren ogrodów działkowych
	teren zieleni urządzonej

INNE OZNACZENIA	
	przebieg powierzchniowej linii elektroenergetycznej
	strefa ochrony konserwatorskiej (oznaczenie ze studium)

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/235/2013**

**Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 18 grudnia 2013 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle
Kochanowskiego II”.**

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405) projekt planu został wyłożony do publicznego oglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego oglądu.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II”.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Beata Boczar

**Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 18 grudnia 2013 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle
Kochanowskiego II”.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Szczytnie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

- 1) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)
- 2) Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- 3) Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak
 - zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - zaopatrzenie w energię cieplną,
 - zaopatrzenie w gaz,podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są finansowane ze środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się budowę oraz modernizacje dróg publicznych klasy D – dojazdowych i L – lokalnych, należących do zadań własnych gminy,

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo obszar objęty planem przewidziany jest do zaopatrzenia w wodę z gminnego systemu;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić:

- 1) środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), w tym pochodzące z renty planistycznej, opłat adiacenckich itp.
- 2) zewnętrzne środki pomocowe (kredyty, pożyczki, dotacje, emisje obligacji),
- 3) partycypacja inwestorów w kosztach budowy - umowy z partnerami publicznymi i prywatnymi na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Beata Boczar

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II”

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Bartna Strona” przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z póź.zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXXVIII/325/2010 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II”.

Procedurą planu objęta została południowo-zachodnia część miasta o powierzchni 83,2ha. Jest to teren ograniczony od północnego-wschodu ulicą Osiedleńczą, od południowego wschodu linią kolejową relacji Szczytno-Wielbark, od południowego i północnego - zachodu granicami administracyjnymi Miasta. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczytno jest to teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Na teren obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – Osiedle Kochanowskiego II” stanowiący treść uchwały nr XL/357/06 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 14 czerwca 2006 roku.

Podjęcie prac nad zmianą, obowiązującego na tym obszarze, planu miejscowego miało na celu:

1. modyfikacja zapisów dla niektórych terenów poprzez wprowadzenie zmiany przeznaczenia części terenów, ustalenie parametrów działek i zasad podziału nieruchomości, zmiany i określenie parametrów oraz zasad kształtowania zabudowy;
2. zmiany w zapisach dotyczących infrastruktury technicznej;
3. korekta przebiegu niektórych dróg publicznych i dojazdowych, szczególnie usytuowanych na terenach prywatnych;
4. w związku z podjęciem prac związanych z budową obwodnicy na kierunku południowo-zachodnim, likwidacja ulicy zbiorczej oznaczonej w planie obowiązującym symbolem KD-Z.

Na obszarze opracowania zmiany planu dominuje funkcja mieszkaniowa.

Obszar opracowania zmiany planu nie znajduje się w obrębie obszarowych form ochrony przyrody. Ze względu jednak na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – zbiornika międzymorenowego Olsztyn istotnym zadaniem zmiany planu było zapewnienie dostatecznej ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.

Funkcje poszczególnych terenów a także parametry, cechy i wskaźniki planowanej zabudowy ustaloną w opracowanej zmianie planu z uwzględnieniem zabudowy istniejącej.

Układ komunikacyjny w opracowanej zmianie planu zaprojektowano w oparciu o istniejący układ dróg (główne ulice to Partyzantów, Leśna, Osiedleńcza, Chopina). Zmiany układu komunikacyjnego, ustalonego w zmienianym planie dotyczą minimalizacji przeznaczenia terenów prywatnych pod drogi publiczne, zmniejszenie szerokości dróg.

W opracowanej zmianie planu nie występują budynki objęte ochroną zabytków.

W celu zapewnienia ochrony środowiska opracowana zmiana planu ogranicza możliwość ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu oraz ustala zachowanie istniejących terenów zieleni, w szczególności w sąsiedztwie istniejącego rowu otwartego.

W związku z opracowaną zmianą planu nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej oraz wszystkie, przewidziane prawem, opinie i uzgodnienia. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego oglądu odbyło się w dniach od 16 września 2013 r. do 14 października 2013 r., dyskusję publiczną zorganizowano dnia 11 października 2013 r. Nie zostały złożone uwagi do projektu planu.

Do projektu zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie Gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. Planowane wydatki związane są przede wszystkim z realizacją (wykup gruntów i budowa) infrastrukturą drogową. Ponadto wykonana ma zostać sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej a także sieć kanalizacji deszczowej i oświetlenie ulic. Te inwestycje mogą być realizowane również z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne. Wydatki mogą zostać zrekompensowane przez wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatki od nieruchomości.

Wnioski:

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego dla powyższego obszaru umożliwi poprawę ukształtowania terenów zainwestowanych a także lepsze wykorzystanie i zagospodarowanie nieużytkowanych części w granicach opracowania.

Burmistrz Miasta Szczytno
Danuta Górska