

**UCHWAŁA NR VI/33/2015
RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE**

z dnia 25 lutego 2015 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Węgorzewo – Południe”**

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, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133 oraz z 2015 r. poz. 22), Rada Miejska w Węgorzewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwalonego Uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 września 1999 roku, Rada Miejska w Węgorzewie uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Południe” w granicach określonych na rysunku planu, nazywaną dalej planem.

2. Celem regulacji prawnych planu jest zmiana przeznaczenia oraz zasad i sposobów zagospodarowania terenów położonych w granicach określonych Uchwałą Nr XLIX/371/2014 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Węgorzewo – Południe”.

3. Plan składa się z następujących elementów stanowiących integralne części uchwały :

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

**Rozdział I
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) sposób użytkowania terenów (obszary funkcjonalne) oznaczone symbolami cyfrowo - literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

3. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o których jest mowa w §1.
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które obowiązuje na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi i wyróżnionym na rysunku planu kolejnym symbolem cyfrowo - literowym.
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub stanowi alternatywę dla przeznaczenia podstawowego.
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków, którą dopuszcza się na wyróżnionym obszarze funkcjonalnym, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych.
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwych emisji substancji i energii, ani nie powodują przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących.
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku, nie dotyczy ona natomiast: balkonów i wykuszy wysuniętych mniej niż 0,9 m oraz elementów przedwejsiowych, jak: daszki, podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych. Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują obowiązujące przepisy budowlane.
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi się znaleźć co najmniej 70% płaszczyzny frontowej ściany budynku, nie dotyczy ona natomiast: balkonów i wykuszy wysuniętych mniej niż 0,9 m oraz elementów przedwejsiowych, jak: daszki, podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych.

4. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla obszarów wyróżnionych na rysunku planu:

- 1) obszary oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obszary oznaczone symbolem U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) obszary oznaczone symbolem UP – tereny zabudowy usług publicznych;
- 4) obszary oznaczone symbolem MN/U – tereny zabudowy jednorodzinnej, mieszkalno - usługowej;
- 5) obszary oznaczone symbolem MW/U – tereny zabudowy wielorodzinnej, mieszkalno - usługowej;
- 6) obszary oznaczone symbolem KD – tereny dróg publicznych;
- 7) obszary oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych;

6. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne dla obszarów wyróżnionych na rysunku planu, które może być realizowane na zasadach opisanych w ustaleniach szczegółowych, na kartach terenów. .

7. Na terenie objętym planem nie planuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział II

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie

§ 3. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym. Terenami publicznymi pozostają ustalone w planie pasy drogowe ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KD, stanowiące tereny dróg publicznych.

§ 4. 1. Część terenu objętego planem położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Teren planu położony jest poza obszarami Natura 2000.

2. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Dostępność komunikacyjną do terenów objętych planem zapewnią istniejące i wydzielone oraz planowane ulice zaliczone do dróg publicznych oznaczonych symbolem KD i zaliczone do dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustalenia szczegółowe dla odcinków dróg objętych planem należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami dla dróg stanowiących ich kontynuację, położonych w granicach innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych w granicach poszczególnych obszarów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Do bilansu miejsc postojowych zalicza się stanowiska w garażach, parkingach podziemnych i naziemnych. W pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 19 KD należy urządzić zatoki postojowe dla samochodów.

§ 6.1. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, modernizacji i wymiany w zakresie nienaruszającym ustaleń planu.

2. Należy umożliwić dostęp i dojazd sprzętu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu bieżącej konserwacji, obsługi okresowej i na wypadek awarii.

3. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (ulic). W przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic).

§ 7.1. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej należy realizować poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia.

2. Sieci elektroenergetyczne należy prowadzić w miarę możliwości jako podziemne w pasach drogowych ulic z lokalizacją złącz pomiarowych na granicy z działką budowlaną lub w miejscu ogólnodostępnym.

§ 8. Obowiązek zaopatrzenia w wodę planowanych inwestycji należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych sieci, przyłączy i urządzeń z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania przeciwpożarowe przewidziane prawem.

§ 9. Ścieki sanitarne z terenu planowanych inwestycji należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

§ 10.1. Wody opadowe z terenu planowanych inwestycji odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć i urządzenia z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji.

3. Wody roztopowe i opadowe pochodzące z zanieczyszczonych, szczelnych nawierzchni komunikacyjnych, placów składowych, stacji paliw i podobnych terenów należy odprowadzać do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach prawa wodnego i prawa ochrony środowiska.

§ 11.1. Zaopatrzenie w gaz ziemny planowanych inwestycji realizowane będzie z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia z uwzględnieniem połączeń systemowych z siecią innych ulic, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

2. Na etapie sporządzania projektów ulic należy przewidzieć miejsce na sieć gazową w obszarze chodnika dla pieszych lub pasa zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

§ 12. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia.

2. Budowę sieci i przyłączy wymienionych w ust. 1 należy realizować w formie instalacji podziemnych.

§ 13. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię ciepłą planuje się z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła pracujących w oparciu o ekologiczne i przyjazne środowisku paliwa i nośniki energii, takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. Dopuszcza się też ogrzewanie kominkowe.

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska. Dla terenu położonego w obszarze chronionego krajobrazu mają zastosowanie przepisy uchwały wymienionej w § 4 ust. 1.

2. Wprowadza się zakazy:

- 1) Odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) Gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
- 3) Stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i placów;

3. Wprowadza się obowiązki:

- 1) Stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i otwartych;
- 2) Ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez przyłączenie projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej lub zastosowanie w kotłowniach ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii;

3) Ograniczania szkodliwych emisji do wód i gleby poprzez podłączenie projektowanych inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

4. W przypadku dokonania znaleziska, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ono zabytkiem, należy postępować w sposób określony w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział V

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 15. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

2. Parametry techniczne dróg, dojazdów, bram należy dostosować dla potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

3. Należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w podstawowe media obiektów użyteczności publicznej na wypadek sytuacji nadzwyczajnych.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu, karty terenu

§ 16. Karty terenu

1. Karta terenu o symbolu: **1 U**

1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny projektowanej wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, w tym obiekty obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, stacja paliw, serwis samochodowy, myjnia samochodowa, lub inne z zastrzeżeniem pkt. 9a.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się.

3) Powierzchnia terenu: około 1.71 ha.

4) Warunki urbanistyczne:

a) Minimalna powierzchnia działki: 400 m². Wydzielanie mniejszych działek dopuszcza się wyłącznie pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

c) Minimalna szerokość frontu działki od strony drogi dojazdowej: nie ustala się.

d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.04.

e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.25.

f) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni terenu.

g) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 8 m od granicy pasa drogowego ulicy oznaczonej symbolem 15 KDW i 6 m od pozostałych granic terenu. Odległości zabudowy od granic wydzielonych działek zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

a) Dopuszcza się różne formy zabudowy wolnostojącej i zwartej.

b) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: trzy, w tym poddasze.

c) Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu: 11 m.

d) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia: od 15° do 45°. Pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym. Dla budynków i zadaszeń stacji paliw oraz myjni samochodowych dopuszcza się dachy płaskie bez ustaleń dla rodzaju pokryć dachowych.

e) Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.

- f) Dopuszcza się budowę pylonu reklamowego i pylonu cenowego stacji paliw.
- g) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z ulicy Łuczańskiej drogą wewnętrzną zrealizowaną na terenie 22 KDW wyłącznie na prawo skręty na warunkach określonych przez zarządcę drogi ul. Łuczańskiej. Docelowo dostęp komunikacyjny do terenu poprzez ulicę Chrobrego położoną poza obszarem objętym planem oraz drogę 15 KDW.
 - b) Miejsca parkingowe należy urządzić na własnym terenie oraz na terenie 20 ZP z uwzględnieniem ust. 16 pkt 4 lit. g. stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - c) Ścieki sanitarne – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - d) Ścieki deszczowe – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - g) Telekomunikacja – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - h) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym.
 - b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich-, gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

2. Karta terenu o symbolu: **2 MN/U, 3 MN/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, mieszkalno – usługowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
- 3) Powierzchnia terenu:
- 2 MN/U - około: 0.28 ha;
 - 3 MN/U - około: 0.21 ha;
- 4) Warunki urbanistyczne:
- a) Minimalna powierzchnia działki: 350 m².
 - b) Obowiązują zasady podziału przedstawione na rysunku planu.
 - c) Linie podziału wewnętrznego: równoległe do siebie.

- d) Szerokość działek wewnętrznych: 9 m.
- e) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
- f) Minimalna intensywność zabudowy: 0.15.
- g) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
- h) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
- i) Linie zabudowy nieprzekraczalne: fronty budynków lokalizować 7 m od granicy pasa drogi 15 KDW i 4 m od granicy placu nawrotowego drogi 15 KDW.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Na działce może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, spełniający warunki:

- a) Budynki wznosić w zabudowie szeregowej.
- b) Minimalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze.
- c) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze.
- d) Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu: 11 m.
- e) Obowiązuje jednakowa ilość kondygnacji dla wszystkich budynków w szeregu.
- f) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia: od 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym. Kąt nachylenia dachów, barwa i rodzaj pokryć dachowych - jednakowe dla wszystkich budynków w szeregu.
- g) Do wykończenia elewacji budynków należy stosować tynki w barwach jasnych oraz materiały naturalne. Zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (siding) oraz barw jaskrawych i intensywnie błyszczących.
- h) Architektura i detal poszczególnych budynków powinny nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy miejskiej i tworzyć jednolity stylistycznie zespół zabudowy szeregowej.
- i) Poziom podłogi parteru budynków: od 0.30 m do 0.50 m powyżej nawierzchni terenu od strony ulicy.
- j) W budynkach dopuszcza się lokowanie wyłącznie usług nieuciążliwych, na kondygnacjach parterów i piwnic.
- k) Szerokość elewacji frontowych:
 - budynków wewnętrznych: 9 m.
 - budynków skrajnych: nie mniej niż 9 m.
- l) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek należy realizować z drogi wewnętrznej 15 KDW.
- b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni usług..

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe - budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- g) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- h) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonym stanowisku, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) Dopuszczalny poziom hałasu: przy realizacji przeznaczenia podstawowego teren zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego teren należy zakwalifikować do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- b) Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

3. Karta terenu o symbolu: **4 UP**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren istniejącej i projektowanej zabudowy usług publicznych i administracji.

2) Przeznaczenie dopuszczalne dla terenu niezabudowanego: Teren zabudowy usług rzemieślniczych w formie wydzielonych, niesamodzielnych działek przeznaczonych na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiednich działek rzemieślniczych.

3) Powierzchnia terenu: około: 0.33 ha.

4) Warunki urbanistyczne:

- a) Minimalna powierzchnia działki: nie ustala się.
- b) Zasady podziału na działki: dopuszcza się podział terenu stosownie do potrzeb pod warunkiem zachowania odległości od zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- c) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
- d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
- e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.45.
- f) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
- g) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 10 m od granicy pasa drogowego ulicy Łuczańskiej położonej poza obszarem planu oraz 5 m od linii rozgraniczających innych ulic.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Na terenie mogą być wznoszone budynki o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym spełniające warunki:

- a) Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.
- b) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze.
- c) Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu: 11 m.
- d) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 50⁰ i symetrycznym nachyleniu połaci. Pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym.
- e) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.
- f) Do wykończenia elewacji budynków należy stosować tynki w barwach jasnych oraz materiały naturalne. Zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (siding) oraz barw jaskrawych i intensywnie błyszczących.
- g) Architektura i detal poszczególnych budynków powinny nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy miejskiej.
- h) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.80 m powyżej poziomu terenu.
- i) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
- j) Należy zachować zieleń wysoką w maksymalnym stopniu. Dopuszcza się wycinkę drzewostanu chorego oraz drzew kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek należy realizować z przylegających ulic położonych poza obszarem planu za wyjątkiem ulicy Łuczańskiej. Adaptuje się istniejące dojścia piesze od strony otaczających ulic.
 - b) Dla działek niesamodzielnych, wydzielonych w celu poprawy zagospodarowania działki sąsiedniej dopuszcza się wspólny dostęp komunikacyjny do drogi publicznej poprzez inne działki, z którymi tworzyć będą jedną nieruchomość gruntową.
 - c) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 1.5 stanowiska postojowego na każde 100 m² powierzchni usług.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - d) Ścieki deszczowe - budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - f) Gaz – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - g) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
 - i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

4. Karta terenu o symbolu: **5 MN/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, mieszkalno – usługowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa usługowa o funkcjach nieuciążliwych.
- 3) Powierzchnia terenu: 2.32 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 1000 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Adaptuje się istniejący podział geodezyjny z możliwością scalania działek i dokonywania nowych podziałów.
 - d) Minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy: 24 m.
 - e) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - f) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - g) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - h) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 5 m od linii rozgraniczających ulic.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Na każdej działce może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym i jeden budynek garażowy lub obiekt zgodny z przeznaczeniem dopuszczalnym, spełniające warunki:

- a) Budynki wznosić jako wolnostojące. Dopuszczalne bliźniacze sytuowanie budynków garażowych.
- b) Lokale usługowe lokalizować w budynkach mieszkalno – usługowych lub w osobnych budynkach usługowych.
- c) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze.
- d) Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu: mieszkalno – usługowy i usługowy: 11 m, garażowy: 6 m.
- e) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia: od 35° do 45° . Dla wolnostojących budynków usługowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia: od 16° do 45° . Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego: 50 m^2 .
- g) Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.
- h) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.
- i) Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
- j) Dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do terenów sąsiednich z zachowaniem istniejących cieków wodnych i zapewnieniem naturalnego spływu wód powierzchniowych. Niwelacja terenu nie może zakłócić stosunków wodnych, pogorszyć ani utrudniać użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiednich.
- k) Wprowadza się obowiązek wykonania badań geotechnicznych podłoża gruntowego na etapie sporządzania projektów budowlanych budynków i budowli.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek należy realizować z drogi oznaczonej symbolem 18 KD, ul. Królowej Jadwigi i ul. Wczasowej.
- b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny oraz nie mniej niż 1.5 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni usług lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe - budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- g) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) Dopuszczalny poziom hałasu: przy realizacji przeznaczenia podstawowego teren zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
- b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

5. Karta terenu o symbolu: **6 MN, 7 MN**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jednorodzinnej.
- 3) Powierzchnia terenu:
6 MN - około: 0.12 ha.
7 MN - około: 1.62 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 1000 m². Wydzielanie mniejszych działek dopuszcza się wyłącznie pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Adaptuje się istniejący podział geodezyjny z możliwością scalania działek i dokonywania nowych podziałów.
 - d) Minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy: 24 m.
 - e) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - f) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - g) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - h) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 5 m od linii rozgraniczających ulic.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Na każdej działce może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym i jeden budynek garażowy lub obiekt zgodny z przeznaczeniem dopuszczalnym, spełniające warunki:

 - a) Budynki wznosić jako wolnostojące. Dopuszczalne bliźniacze sytuowanie budynków garażowych.
 - b) Lokale usługowe lokalizować w budynkach mieszkalno – usługowych lub w osobnych budynkach usługowych.
 - c) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze.
 - d) Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu: budynek mieszkalno – usługowy, mieszkalny i usługowy: 11 m, budynek garażowy: 6 m.
 - e) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia: od 35° do 45°. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
 - f) Maksymalna powierzchnia sprzedaży jednego lokalu handlowo – usługowego: 300 m².
 - g) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego: 50 m².
 - h) Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.
 - i) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.
 - j) Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
 - k) Dopuszcza się niwelację terenu do wysokości terenów sąsiednich z zapewnieniem naturalnego spływu wód powierzchniowych. Niwelacja terenu nie może zakłócić stosunków wodnych, pogorszyć ani utrudniać użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiednich.
 - l) Dla terenu 7 MN Wprowadza się obowiązek wykonania badań geotechnicznych podłoża gruntowego na etapie sporządzania projektów budowlanych budynków i budowli.
- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek należy realizować z dróg oznaczonych symbolami: 16 KD, 17 KD, 18 KD i innych sąsiadujących, istniejących i projektowanych ulic.
 - b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny oraz 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

- c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe - budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- g) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) Dopuszczalny poziom hałasu: przy realizacji przeznaczenia podstawowego teren zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową a przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych.
- b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

6. Karta terenu o symbolu: **8 MW/U**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkalno - usługowej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa mieszkaniowa.

3) Powierzchnia terenu około: 0.15 ha.

4) Warunki urbanistyczne:

- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
- b) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
- c) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
- d) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
- e) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od linii rozgraniczających ulic.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Na terenie może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym spełniający następujące warunki:

- a) Ilość kondygnacji nadziemnych: od 3 do 4 kondygnacji.
- b) Maksymalna wysokość od poziomu terenu: 16 m.
- c) Maksymalna powierzchnia sprzedażowa w jednym lokalu: 300 m².
- d) Budynek wznosić jako wolnostojący lub w zabudowie zwartej z budynkami zlokalizowanymi na terenie ozn. 9 MW/U.
- e) Dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci. Dopuszcza się dach mansardowy o nachyleniu połaci dachowych do 65°. Pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
- f) W przypadku realizacji lokali usługowych w budynku, należy wyróżnić kondygnacje usługowe fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym.
- g) Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.
- h) Dopuszcza się wykonanie parkingu podziemnego.
- i) Dopuszcza się wykonanie ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1.80 m powyżej poziomu terenu.
- j) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych.

- k) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego.
- l) Wprowadza się zakaz zabudowy balkonów i tarasów w budynku przekazanym do użytkowania.
- m) Dopuszcza się połączenie terenów oznaczonych symbolami 8 MW/U i 9 MW/U z przyjęciem ustaleń na całym terenie - jak dla terenu 9 MW/U.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z drogi 19 KD.
- b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 0.9 stanowiska postojowego na mieszkanie oraz nie mniej niż 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług.
Co najmniej 30% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
- c) Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Elektryczność – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- b) Woda – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- c) Ścieki sanitarne – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- g) Telekomunikacja – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) Dopuszczalny poziom hałasu: teren zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych a w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego zaliczać się będzie do terenów mieszkaniowych wielorodzinnych.
- b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

7. Karta terenu o symbolu: **9 MW/U**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Lokale usługowe w parterach budynków wielorodzinnych.

3) Powierzchnia terenu około: 0.57 ha.

4) Warunki urbanistyczne:

- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się scalenie działek.
- b) Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowej.
- c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
- d) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
- e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
- f) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od linii rozgraniczających ulic.

5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) Ilość kondygnacji nadziemnych: zabudowy wielorodzinnej: od 3 do 4.
- b) Maksymalna wysokość od poziomu terenu: zabudowy wielorodzinnej: 16 m.
- c) Dopuszcza się łączenie budynków wielorodzinnych w celu realizacji zabudowy zwartej na granicy z terenami 8 MW/U i 10 MW/U. W przypadku łączenia budynków obowiązują przepisy prawa budowlanego dotyczące lokalizacji budynków na granicy działki.
- d) Maksymalna powierzchnia sprzedaży lokalu handlowo – usługowego: 300 m².
- e) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci. Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 65°. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
- f) W przypadku realizacji lokali usługowych w parterach zabudowy wielorodzinnej należy wyróżnić kondygnację usługową fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym.
- g) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.
- h) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych.
- i) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.80 m powyżej poziomu terenu.
- j) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych.
- k) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego.
- l) Wprowadza się zakaz zabudowy balkonów i tarasów w budynkach przekazanych do użytkowania.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z drogi 19 KD.
- b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 0.9 stanowiska postojowego na mieszkanie oraz nie mniej niż 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług.
Co najmniej 30% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Dla lokali usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
- c) Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Elektryczność – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- b) Woda – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- c) Ścieki sanitarne – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- g) Telekomunikacja – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
- h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
- b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) Dopuszczalny poziom hałasu: teren zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego zaliczać się będzie do terenów mieszkaniowo – usługowych..
- b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

8. Karta terenu o symbolu: **10 MW/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna lub jednorodzinna mieszkalno – usługowa. Nie dopuszcza się łączenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na tym terenie.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.59 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 650 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Adaptuje się istniejący podział geodezyjny z możliwością scalania działek i dokonywania nowych podziałów.
 - d) Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowej.
 - e) Dopuszcza się połączenie terenów 10 MW/U i 11 MN/U i objęcie całego obszaru ustaleniami - jak terenu 10 MW/U.
 - f) Minimalna szerokość frontu działki: zabudowa wielorodzinna: nie ustala się, zabudowa szeregowa: 12 m, zabudowa bliźniacza: 14 m, zabudowa jednorodzinna mieszkalna i mieszkalno – usługowa, wolnostojąca: 20 m.
 - g) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - h) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - i) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - j) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od linii rozgraniczających ulic.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

 - a) Ilość kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji, dla budynków mieszkalnych, jednorodzinnych: 2 kondygnacje, dla budynków jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych: do 3 kondygnacji.
 - b) Maksymalna wysokość zabudowy: wielorodzinnej do 16 m, jednorodzinnej do 11 m, garażowej do 6 m.
 - c) Dopuszcza się łączenie budynków wielorodzinnych w celu realizacji zabudowy zwartej na granicy z terenem 9 MW/U . W przypadku realizacji budynku na granicy działki obowiązują odpowiednie przepisy prawa budowlanego.
 - d) W przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego obowiązuje tylko jedna forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca albo bliźniacza albo szeregowa. W zabudowie bliźniaczej i szeregowej funkcje sąsiadujących budynków powinny być jednakowe, t.j. mieszkalne albo mieszkalno – usługowe. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
 - e) Maksymalna powierzchnia sprzedaży jednego lokalu handlowo – usługowego: 300 m².
 - f) Dopuszcza się jeden budynek garażowy na działce o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m².
 - g) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych.
 - h) Obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie wielorodzinnej i szeregowej.
 - i) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰ i symetrycznym nachyleniu połaci. Dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 65⁰ . Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
 - j) Szerokość elewacji frontowych: dla wewnętrznych budynków szeregowych równa szerokości działki, dla innych budynków - nie ustala się.
 - k) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.80 m powyżej poziomu terenu.
- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z drogi 19 KD.
 - b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 0.9 stanowiska postojowego na mieszkanie w budynku wielorodzinnym oraz 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług oraz 2 stanowiska postojowe na dom jednorodzinny. Co najmniej 30% miejsc

postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.

- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - b) Woda – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - c) Ścieki sanitarne – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - d) Ścieki deszczowe – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - g) Telekomunikacja – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
 - i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Dopuszczalny poziom hałasu: teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych.
 - b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
 - c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

9. Karta terenu o symbolu: **11 MN/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, mieszkalno – usługowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Cały teren może być przeznaczony pod zabudowę usługową albo pod zabudowę mieszkalną, jednorodzinną. Nie dopuszcza się łączenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na tym terenie.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.58 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
- a) Minimalna powierzchnia działki: 1400 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Adaptuje się istniejący podział geodezyjny z możliwością scalania działek i dokonywania nowych podziałów.
 - d) Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowej.
 - e) Dopuszcza się połączenie terenów 10 MW/U i 11 MN/U i objęcie całego obszaru ustaleniami - jak terenu 10 MW/U.
 - f) Minimalna szerokość frontu działki: 24 m.
 - g) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - h) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - i) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - j) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od linii rozgraniczających ulic.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:
Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:
- a) Ilość kondygnacji nadziemnych: dla budynków jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych: do 3 kondygnacji,
dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 2 kondygnacji.

- b) Maksymalna wysokość zabudowy: 11 m. Dopuszczalna wysokość budynków garażowych wynosi 6 m.
 - c) Może być realizowana tylko jedna z następujących form zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa.
 - d) Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
 - e) Dopuszcza się jeden lokal handlowo – usługowy na działce, o maksymalnej powierzchni sprzedażowej do 300 m².
 - f) Dopuszcza się jeden budynek garażowy o powierzchni zabudowy do 50 m² na każdej działce mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej.
 - g) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych.
 - h) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
 - i) Szerokość elewacji frontowych: wewnętrznych budynków szeregowych równa szerokości działki, dla innych budynków szerokość nie ustala się.
 - j) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.80 m powyżej poziomu terenu.
 - k) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z drogi 19 KD i ul. Chrobrego.
 - b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług oraz 2 stanowiska postojowe na dom jednorodzinny. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - b) Woda – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - c) Ścieki sanitarne – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - d) Ścieki deszczowe – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - g) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
 - i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Dopuszcza się urządzenie parkingu dla samochodów do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.
 - c) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Dopuszczalny poziom hałasu: dla przeznaczenia podstawowego obowiązuje kategoria terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. W razie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną obowiązuje kategoria terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
 - c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

10. Karta terenu o symbolu: **12 MW/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z dopuszczeniem lokali usługowych w parterach.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 1500 m² z parkingami.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.50 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 2400 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się podział terenu.
 - c) Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowej.
 - d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - f) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 15 % powierzchni terenu.
 - g) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od linii rozgraniczających ulic.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

 - a) Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy wielorodzinnej: od 3 do 5 kondygnacji.
 - b) Maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych od poziomu terenu: 16 m.
 - c) Dopuszcza się wysunięcie usługowej kondygnacji parteru poza obrys części mieszkalnej budynku wielorodzinnego.
 - d) Maksymalna powierzchnia sprzedaży jednego lokalu usługowego w budynku wielorodzinnym: 300 m².
 - e) Dachy budynków wielorodzinnych, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci. Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 65°. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.
 - f) Dopuszcza się dachy płaskie i o nachyleniu mniejszym niż 35° w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego.
 - g) W przypadku realizacji lokali usługowych w parterach zabudowy wielorodzinnej należy wyróżnić kondygnację usługową fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym.
 - h) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.
 - i) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych oraz lokale usługowe w podpiwniczeniu.
 - j) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.
 - k) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży naziemnych.
 - l) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego.
 - m) Wprowadza się zakaz zabudowy balkonów w budynkach przekazanych do użytkowania.
 - n) W przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 2 a maksymalna wysokość budynku wynosi 10 m od poziomu terenu.
- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z drogi 19 KD i z ul. Jana Pawła II.
 - b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 0.9 stanowiska postojowego na mieszkanie oraz nie mniej niż 1.5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usług.

Co najmniej 30% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
 - c) Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - d) Ścieki deszczowe – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

- e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.
 - f) Gaz – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - g) Telekomunikacja – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
 - i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Dopuszcza się urządzenie parkingu dla samochodów do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.
 - c) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Dopuszczalny poziom hałasu: przy realizacji przeznaczenia podstawowego teren należy zaliczyć do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.
 - b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
 - c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

11. Karta terenu o symbolu: **13 MW/U**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Lokale usługowe w parterach budynków wielorodzinnych.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.42 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 400 m². Wydzielanie mniejszych działek dopuszcza się wyłącznie pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Adaptuje się istniejący podział geodezyjny z możliwością scalania działek i dokonywania nowych podziałów.
 - d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.20.
 - e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - f) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni terenu.
 - g) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 4 m od linii rozgraniczających ulic.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

 - a) Ilość kondygnacji nadziemnych: od 2 do 6 kondygnacji.
 - b) Maksymalna wysokość zabudowy: 21 m.
 - c) Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
 - d) Dopuszcza się wysunięcie usługowej kondygnacji parteru poza obrys części mieszkalnej budynku wielorodzinnego.
 - e) Maksymalna powierzchnia sprzedaży jednego lokalu handlowo – usługowego: 150 m².
 - f) Dopuszcza się wykonanie parkingów lub garaży podziemnych.
 - g) Obowiązuje zakaz realizacji naziemnych budynków gospodarczych i garażowych.
 - h) Dachy budynków wielorodzinnych, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰ i symetrycznym nachyleniu połaci. Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 65⁰. Pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym.

Dla budynków o wysokości powyżej czterech kondygnacji nadziemnych dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu materiałami bitumicznymi.

i) W przypadku realizacji lokali usługowych w parterach zabudowy wielorodzinnej należy wyróżnić kondygnację usługową fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym.

j) Dopuszcza się wykonanie lokali usługowych w podpiwniczeniu budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

k) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.

l) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.

m) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

n) Wprowadza się zakaz zabudowy balkonów i tarasów w budynkach przekazanych do użytkowania.

o) Dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do terenów sąsiednich. Niwelacja terenu nie może zakłócić stosunków wodnych, pogorszyć ani utrudniać użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiednich.

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z ul. Jana Pawła II i drogi oznaczonej numerem ewid. 848/4.

b) Miejsca parkingowe urządzić na własnym terenie stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 0.9 stanowiska postojowego na mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni usług.

Co najmniej 30% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

d) Ścieki deszczowe – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury. Teren nieuzbrojony.

f) Gaz – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

g) Telekomunikacja – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.

h) Dopuszcza się przebudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

i) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonych stanowiskach, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

a) Dopuszczalny poziom hałasu: teren zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

b) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.

d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

12. Karta terenu o symbolu: **14 ZP**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren zieleni urządzonej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się.

3) Powierzchnia terenu około: 0.78 ha.

- 4) Warunki urbanistyczne, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) Minimalna powierzchnia działki: 3000 m². Wydzielanie mniejszych działek dopuszcza się wyłącznie pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.00.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.00. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.
 - e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni terenu.
 - f) Dopuszcza się budowę alejek dla pieszych, ścieżek rowerowych, oświetlenia parkowego i stawu rekreacyjnego.
- 5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Należy zapewnić dostęp komunikacyjny od strony wschodniej i południowej poprzez sąsiadujący teren zieleni urządzonej położony poza granicami opracowania planu.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 7) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 8) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Występuje możliwość okresowo wysokiego poziomu wód gruntowych i płytkich rozlewisk powierzchniowych.
 - d) Tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

13. Karta terenu o symbolu: **15 KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Droga wewnętrzna z infrastrukturą towarzyszącą.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.20 ha.
- 4) Parametry ulicy:
- a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości 5 m, dwa pasy ruchu o szerokości po 2.5 m.
- 5) Wyposażenie ulicy:
- a) Chodniki dla pieszych.
 - b) Oświetlenie uliczne.
- 6) Dostępność:
- a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
- 7) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: Poprzez skrzyżowanie z drogą zaprojektowaną poza granicami planu.
- 8) Warunki urbanistyczne:
- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu oraz ust. 1. pkt 4, lit h, ust. 2. pkt 4, lit. i.

- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 11) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - Uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

14. Karta terenu o symbolu: **16 KD, 17 KD, 18 KD**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Część projektowanej drogi publicznej z infrastrukturą towarzyszącą.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu: 16 KD – około: 0.016 ha
17 KD – około: 0.14 ha
18 KD – około: 0.25 ha
- 4) Parametry ulicy:
- a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości 6 m, dwa pasy ruchu o szerokości po 3m.
- 5) Wyposażenie ulicy:
- a) Chodniki dla pieszych.
 - b) Oświetlenie uliczne.
- 6) Dostępność:
- a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
- 7) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: Poprzez skrzyżowania z drogami stanowiącymi kontynuację ulic 16 KD, 17 KD i 18 KD, położonymi poza granicami planu.
- 8) Warunki urbanistyczne:
- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - b) Dopuszcza się podział terenu i scalenie wydzielonej działki z działką pasa drogowego.
 - c) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - d) Linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu: 8 m od granicy pasa drogowego.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 11) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: nie występują.

15. Karta terenu o symbolu: **19 KD**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Część projektowanej drogi publicznej z infrastrukturą towarzyszącą.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu: około: 0.75 ha
- 4) Parametry ulicy:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości 6 m, dwa pasy ruchu o szerokości po 3m.
- 5) Wyposażenie ulicy:
 - a) Zatoki postojowe dla samochodów.
 - b) Chodniki dla pieszych.
 - c) Oświetlenie uliczne.
- 6) Dostępność:
 - a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
- 7) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: Poprzez skrzyżowania z drogami położonymi poza granicami planu.
- 8) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m i 12 m od granicy pasa drogowego.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 11) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: nie występują.

16. Karta terenu o symbolu: **20 ZP**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren zieleni urządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.21 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: 2000 m². Wydzielanie mniejszych działek dopuszcza się wyłącznie pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.00.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.00. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem pylonu reklamowego.
 - e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni terenu.
 - f) Dopuszcza się budowę pionowego pylonu reklamowego w odległości nie mniejszej niż 25 metrów od krawędzi jedni drogi krajowej. Wprowadza się zakaz lokalizacji innych nośników reklamowych.

- g) Dopuszcza się budowę zatok postojowych dostępnych od strony terenu oznaczonego symbolem 1 U, zajmujących pas terenu o szerokości nie większej niż 6 metrów i łącznej powierzchni nie większą niż 20 % terenu, o nawierzchni z ażurowych płyt betonowych zapewniających wegetację traw na nawierzchni parkowania.
- 5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dostęp komunikacyjny drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 22 KDW .
Dostęp do zatok postojowych należy zapewnić od strony terenu oznaczonego symbolem 1 U.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 7) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 8) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
a) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - Uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
c) Tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

17. Karta terenu o symbolu: **21 KD**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren przeznaczony pod budowę części skrzyżowania dróg publicznych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.045 ha.
- 4) Parametry: Zgodnie z przepisami odrębnymi i normami właściwymi dla dróg publicznych.
- 5) Wyposażenie: Infrastruktura drogowa, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami właściwymi dla dróg publicznych.
- 6) Warunki urbanistyczne:
a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się scalenie terenu z działką geodezyjną drogi.
b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się. Na terenach nie wykorzystanych pod infrastrukturę drogową należy urządzić tereny biologicznie czynne z wykorzystaniem zieleni niskiej.
c) Linie zabudowy: nie ustala się - na terenach bezpośrednio sąsiadujących obowiązuje zakaz zabudowy.
d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.00.
e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.00. Obowiązuje zakaz zabudowy.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Zasady dotyczące lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym określa obowiązująca ustawa o drogach publicznych.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
a) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - Uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
c) Tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

18. Karta terenu o symbolu: **22 KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren drogi wewnętrznej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.06 ha.
- 4) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: istniejącym zjazdem z ulicy Łuczańskiej (droga krajowa nr 63) wyłącznie na prawo skręty na warunkach określonych przez zarządcę drogi ul. Łuczańskiej.
- 5) Warunki urbanistyczne, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy: nieprzekraczalne: nie ustala się..
 - d) Minimalna intensywność zabudowy: 0.00.
 - e) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.00. Obowiązuje zakaz zabudowy.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.
- 7) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: Teren może być wykorzystywany wyłącznie w sposób zgodny z przeznaczeniem podstawowym.
- 8) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
 - a) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich - Uchwała Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

19. Karta terenu o symbolu: **23 E**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren istniejącej stacji transformatorowej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się.
- 3) Powierzchnia terenu: około 0.016 ha.
- 4) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki: nie ustala się.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.20.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.80.
 - e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
- 5) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
 - a) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę i wymianę budynku stacji transformatorowej.
 - b) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: jedna.
 - c) Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu: 5 m.
 - d) Dach płaski lub dwuspadowy o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia do 40°.
 - e) Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.
 - f) Dopuszcza się utwardzenie terenu
 - g) Dopuszcza się wykonanie ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu.

- 6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dostęp komunikacyjny należy realizować z przyległej ulicy.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) Elektryczność – budowa, przebudowa, rozbiórka i wymiana istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
b) Dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem stacji transformatorowej.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym.
- 9) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
a) Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
c) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 30 %.

Rozdział VIII

Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach opracowania niniejszego planu uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WĘGORZEWO – POŁUDNIE” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/124/2003 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 10 grudnia 2003 roku.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wierzchowski