RADA MIEJSKA w MORĄGU
14-300 Morąg
ul. 11 Listopada 9

UCHWAŁA NR VI/44/11
RADY MIEJSKIEJ W MORĄGU

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, w obrębie geodezyjnym Żabi Róg

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z poźn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.)

Rada Miejska w Morągu, na wniosek Burmistrza Morąga,

uchwala co następuje :

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, w obrębie geodezyjnym Żabi Róg, zwanego dalej planem, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, obszar miasta i obszary wiejskie, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Morągu nr XXI/354/08 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26.06.2008 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Morąg, w obrębie geodezyjnym Żabi Róg.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 397 ha.

4. Integralną częścią uchwały są:

1)rysunek planu, opracowany w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

2)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

3)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej z uwzględnieniem potrzeb związanych z ochroną struktury przestrzennej obszarów i obiektów zabytkowych, ochroną krajobrazu i przyrody.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1)**planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2)**uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3)**rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4)**terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5)**maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (nie dotyczy istniejących budynków). Zewnętrznej ściany budynku

nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

6)**działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

7)**intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej;

8)**powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9)**procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

10)**proponowana linia podziału wewnętrznego** - propozycja podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem zachowania minimalnych wielkości działki wskazanych w planie. Należy zachować kierunki linii proponowanego podziału wewnętrznego, jak wskazano na rysunku planu.

11)**stawka procentowa** – jednorazowa opłata planistyczna określona w stosunku procentowym, naliczana w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość.

12)**modernizacji** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń oraz ich unowocześnianie, z dopuszczeniem przebudowy, remontu i termomodernizacji. W celu polepszenia warunków mieszkaniowych, dopuszcza się rozbudowę istniejących na dzień uchwalenia planu budynków o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy, przy jednoczesnym zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

13)**m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;

14)**zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.

15)**stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok wejścia uchwały w życie

16)**usługi nieuciążliwe** - rozumie się przez to usługi typu: usługi turystyki, gastronomii, handlu detalicznego, biurowe, usługi lekarskie i inne o podobnym poziomie uciążliwości.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, posiadające symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów:

1)**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi o powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.

2)**MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi w parterze budynków.

3)**U** - tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Rodzaj usługi wyszczególniony w kartach terenu.

4)**UO** - tereny usług oświaty

5)**UK** - tereny usług kultury

6)**US** - tereny usług sportu i rekreacji

7)**P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

8)**RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich

9)**R** - tereny rolnicze

10)**RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

11)**R/ZL** - tereny rolnicze z możliwością zalesienia

12)**ZL** - lasy

13)**ZK** - tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej

14)**ZC** - cmentarze

15)**WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

16)**KS** - parkingi

17)**K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

18)**E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

19)**W** – tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

20)**KDL** - tereny dróg publicznych (lokalnych)

21)**KDD** - tereny dróg publicznych (dojazdowych)

22)**KDW** - tereny dróg wewnętrznych

23)**KDX** - tereny ciągów pieszo-jezdnych

24)**KXX** - tereny ciągów pieszo-rowerowych

25)**KX** - tereny ciągów pieszych

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

a) granica obszaru objętego opracowaniem planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) budynki o wartościach historyczno-kulturowych,

e) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)Na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

a) nową zabudowę należy realizować zgodnie z historycznym układem przestrzennym wsi, zachowując historyczne linie zabudowy, lokalizując zabudowę w pierwszej kolejności na starych siedliskach, następnie wzdłuż drogi,

b) na terenach MN, MN/U, U, R, RM, RU należy dążyć do zachowania historycznej skali zabudowy (budynki parterowe z dachem wysokim dwuspadowym, pokrytym tradycyjną dachówka ceramiczną),

c) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitowej, brązowej i w odcieniach szarości,

d) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji, ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, z dopuszczalnym deskowaniem i licowaniem cegłą,

e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów, stolarki drzwiowej i okiennej i ogrodzeń.

f) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,

g) należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe,

h) należy kształtować zabudowę w taki sposób, by pod względem skali, formy i wykorzystanych materiałów wykończeniowych, nawiązywały do sąsiedniej, istniejącej historycznej zabudowy oraz tradycyjnej zabudowy regionu,

i) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkoformatowych. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych ściśle związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, o powierzchni nie większej niż $1{,}5m^2$.

2)Niezgodne z planem istniejące budynki, wzniesione zgodnie z pozwoleniem na budowę, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury (za wyjątkiem termomodernizacji), do czasu ich wyburzenia lub przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

3)Rozbudowa budynków nieprzekraczających 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego nie wymaga stosowania ustaleń dotyczących kształtu dachu.

4)Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla polepszenia warunków mieszkaniowych, z wyłączeniem scaleń likwidujących podziały historyczne.

5)Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego.

6)Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1)Część terenu planu, oznaczona na rysunku planu, leży w zasięgu **Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

2)Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Na terenie objętym opracowaniem planu istnieją jednakże **tereny o spadku powyżej 15%**, oznaczone na rysunku planu, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Na obszarach tych, przed realizacją nowej zabudowy, istnieje obowiązek wykonania badań podłoża gruntowego z określeniem wpływu inwestycji na środowisko gruntowo – wodne, otoczenia oraz warunków zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.

3)Wskazuje się na nieracjonalność podpiwniczeń budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych i lokalnych podmokłościach, ze względu na konieczność odwodnień oraz możliwość trwałego naruszenia stosunków wodnych. W przypadku lokalizacji budynku na tych terenach, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych i lokalne podmokłości.

4)Na terenie planu należy zachować istniejące tereny zieleni, zieleń wysoką, cenne zbiorowiska roślinne itp. oraz zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń jako uzupełnień przestrzennych.

5)Należy zapewnić ochronę gatunkową zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6)Zaleca się objąć ochroną zadrzewienia i zakrzewienia nadwodne, przydrożne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów wokół strefy litoralnej wód powierzchniowych.

7)Należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.

8)Obowiązuje konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych i zbiorników wodnych, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

9)Istnieje konieczność utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych.

10)Należy zachować rowy odwadniające tereny sąsiednie.

11)Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

12)Zakazuje się zwiększania hodowli zwierząt na terenach zabudowy zagrodowej, w sposób pogarszający warunki zamieszkania na terenach sąsiednich.

13)Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

14)Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych i akustycznych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich.

15)Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, których należy dotrzymać, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.:

a) na terenach oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

16)W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

17)Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

18)Działalność usługowa i rekreacyjna nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować istniejący układ przestrzenny wsi,

b) należy zachować i utrwalać zieleń wysoką komponowaną, związaną z zespołami zabudowy. Nowe nasadzenia lokalizować w formie dopełnień istniejącej zieleni, jak również w formie nowych kompozycji, w nawiązaniu do zieleni historycznej (w tym szpalerów i alei),

c) nową zabudowę należy lokalizować w pierwszej kolejności na starych siedliskach, a następnie wzdłuż drogi, zgodnie z historycznym układem przestrzennym wsi, zachowując historyczne linie zabudowy,

d) nową zabudowę dostosować do historycznej formy architektonicznej, w szczególności w zakresie: skali i bryły zabudowy, usytuowania, gabarytów, kształtu dachu, detalu architektonicznego, kolorystyki (elewacje w kolorach jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą, wyklucza się stosowanie sidingu; pokrycie dachu w kolorze ceglastym, grafitowym, bądź odcieniach brązu). Nowa zabudowa winna w obszarach zabudowanych stanowić uzupełnienie historycznej zabudowy. Na pozostałym obszarze nowa zabudowa układem i formą architektoniczną powinna nawiązywać do układów i form istniejących, a także naturalnego ukształtowania terenu oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną.

e) istniejący cmentarz należy porządkować, nie dopuścić do usuwania starych nagrobków i starodrzewu

2)W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, budynki wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe.

Dla budynków tych obowiązują następujące ustalenia:

a) ustala się wymóg zachowania, remontu i adaptacji istniejących budynków, z wykorzystaniem tradycyjnych, naturalnych materiałów wykończeniowych,

b) należy zachować historyczną skalę zabudowy (budynki parterowe z dachem dwuspadowym, pokrytym tradycyjną dachówką ceramiczną),

c) ochronie podlegają historyczne: gabaryty, bryła, kształt dachu, dyspozycja ścian, formy architektoniczne i detal, w tym podział stolarki okiennej, materiały budowlane, kolorystyka,

d) należy zachować i utrwalać zieleń wysoką komponowaną, związaną z zespołami zabudowy. Nowe nasadzenia lokalizować w formie dopełnień istniejącej zieleni, jak również w formie nowych kompozycji, w nawiązaniu do zieleni historycznej (w tym szpalerów i alei),

e) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,

f) rozbiórka jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie orzeczenia sporządzonego przez osobę uprawnioną, potwierdzającego stan techniczny budynku zagrażający życiu lub mieniu. Przed rozbiórką należy wykonać inwentaryzację budynku (dokumentację pomiarową i fotograficzną). W przypadku rozbiórki w miejscu budynku należy zlokalizować budynek o analogicznym charakterze i gabarytach w oparciu o wykonaną dokumentację pomiarową,

g) działania inwestycyjne w budynkach o wartościach historyczno-kulturowych, w obrębie elementów podlegających ochronie, wymienionych w ppkt a), wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków w oparciu o wcześniejszą opinię.

3)Obszar objęty opracowaniem planu nie został dotychczas rozpoznany pod względem archeologicznym. Należy przeprowadzić powierzchniowe badania archeologiczne metodą AZP, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obowiązują przepisy odrębne.

4)W przypadku braku wykonania rozpoznania powierzchniowego AZP, na obszarze objętym planem, niezbędne będzie przeprowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, w zakresie uzgodnionym z właściwym terenowo wojewódzkim urzędem ochrony zabytków.

5)W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na materiał archeologiczny należy zawiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1)Na terenie planu występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z poźn. zm.). Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj. drogi publiczne, skwery, place, parki, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, a także tereny usług publicznych i usług kultury.

2)Tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych, plaże, tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej, zieleni urządzonej, tereny usług oświaty, przeznaczone są do realizacji celu publicznego.

3)W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną ustala się:

a) zakaz lokalizacji reklam i szyldów wielkoformatowych. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych ściśle związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, o powierzchni nie większej niż $1,5m^2$.

b) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,

c) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów, stolarki drzwiowej i okiennej i ogrodzeń.

4)Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.

5)Nawierzchnia, mała architektura i zieleń winny nawiązywać do historycznej architektury i historycznego charakteru miejscowości.

6)Należy wykorzystywać tradycyjne, naturalne materiały wykończeniowe.

7)Dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe.

§ 10. 1. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały. Dopuszcza się przekształcenie i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów w ramach projektowanej funkcji.

§ 11. 1. Na obszarze planu nie występują **tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.**

§ 12. 1. **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 13. 1. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1)**Zaopatrzenie w wodę -** z wodociągu wiejskiego po jego rozbudowie i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2)**Zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci energetycznej poprzez złącze kablowe na warunkach zarządcy sieci. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.

3)**Zaopatrzenie w energię cieplną** – indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.

4)**Zaopatrzenie w gaz** – możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci gazowej. W przypadku wybudowania sieci gazowej należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów. Dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami, na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

5)**Odprowadzenie ścieków** – do oczyszczalni ścieków w Morągu za pośrednictwem istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z terminem realizacji ustalonym w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych w aglomeracji Morąg do 31 grudnia 2015 roku. Do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe z zakresu gospodarki ściekowej. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych.

6)**Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez retencjonowanie, odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki lub do rowów melioracyjnych. Wody opadowe odprowadzane do rowów melioracyjnych oczyścić w urządzeniach oczyszczających.

b) z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów, po oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub studni chłonnych z poduszką sorbentową.

c) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych, a w szczególności z terenów przemysłowych, usługowych (uciążliwych), terenów dróg wewnętrznych i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych,

d) istniejące zbiorcze rowy melioracyjne szczegółowe należy zachować i systematycznie konserwować. Wzdłuż rowów szczegółowych należy zachować strefę wolną od zabudowy o szerokości min. 5,0 m po obu jego stronach oraz wprowadzić pasy zieleni trawiastej o szerokości min. 2,0 m. Tereny o wysokim poziomie wód gruntowych odwadniane rowami melioracyjnymi, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, należy zdrenować, a wody drenażowe odprowadzić do rowów istniejących poza terenem zagospodarowania.

e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7)**Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych** - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

8)**Gospodarowanie odpadami stałymi** – na terenie każdej działki budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechniania selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na fakcje suchą i mokrą. Należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych i niebezpiecznych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

9)Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się również wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu, z przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

10)Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

11)W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

12)W przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw. W sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.

13)Przez teren opracowania planu przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ochronną od linii średniego napięcia w odległości 7,5m od skrajnego przewodu linii energetycznej, wyłączoną z zabudowy do czasu skablowania linii napowietrznych. W przypadku skablowania istniejących linii napowietrznych obowiązują linie zabudowy jak na rysunku planu.

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1)Na obszarze opracowania planu, system komunikacji tworzą tereny o następującej klasyfikacji:

a) KDL - tereny dróg publicznych (lokalnych)

b) KDD - tereny dróg publicznych (dojazdowych)

c) KDW - tereny dróg wewnętrznych

d) KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych

e) KXX – tereny ciągów pieszo-rowerowych

f) KX – tereny ciągów pieszych

2)Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m. W przypadku powiązania projektowanych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, jej wydzielenie można przeprowadzić wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą drogi publicznej.

3)Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

a) 2m.p./1 mieszkanie

b) 1m.p./1 pokój gościnny dla obiektów usług turystyki

c) 15m.p./100 miejsc konsumenckich dla obiektów usług gastronomii

d) 2m.p./50m² powierzchni użytkowej innych niż wyżej wymienionych usług

4)W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

a) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,

b) ścieżki rowerowe,

c) miejsca postojowe,

d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleń,

f) małą architekturę.

5)Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowoprojektowanych działek na wydzielenie dróg, jak na rysunku planu.

§ 16. 1. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 17. 1. **W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.**

Stawki procentowe dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 18. 1. **Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla obszaru opracowania planu przedstawia się w poszczególnych paragrafach niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów **1-R/ZL, 48-R/ZL, 49-R/ZL, 51-R/ZL, 56-R/ZL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny rolnicze z możliwością zalesienia

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : zgodnie z przepisami odrębnymi

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy, jak w § 6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : zgodnie z przepisami odrębnymi

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg,

b) Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych,

c) Obowiązują zapisy, jak w § 15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w § 14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 21. 1. Dla terenów **25-ZL, 26-ZL, 45-ZL, 46-ZL, 47-ZL** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : lasy

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : nie dotyczy

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : część terenów, jak na rysunku planu, leży w strefie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy odrębne.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zgodnie z przepisami odrębnymi

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z terenów przyległych

b) Miejsca postojowe: zgodnie z planem urządzenia lasu,

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : zgodnie z przepisami odrębnymi,

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : zgodnie z planem urządzenia lasu,

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: na terenach 25-ZL, 26-ZL zaleca się lokalizację ciągów pieszych wzdłuż jeziora, jak na rysunku planu

§ 22. 1. Dla terenu **5-MN** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi oraz 12,0m od lasu i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 15%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,3

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 60%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 20,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe oraz w kolorze ziemi i cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 2000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : Część terenów, jak na rysunku planu, leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się wbudowanie garaży w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Na terenie występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości. W przypadku lokalizacji budynku i ich obszarze, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 23. 1. Dla terenów **6-R, 11-R, 27-R, 28-R, 35-R, 37-R, 42-R** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny rolnicze

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz terenów ciągów pieszo-rowerowych, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 025-KDL, 12,0m od lasów, 20,0m od terenów zamkniętych i jak na rysunku planu.

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 70%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych i inwentarskich 25-45°)
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 3000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : Część terenów, jak na rysunku planu, leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Przez teren 11-R, 37-R, 42-R przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) Na terenie występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości. W przypadku lokalizacji budynku i ich obszarze, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 10%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 24. 1. Dla terenów **7-RM, 10-RM, 13-RM, 16-RM, 18-RM, 29-RM, 43-RM, 44-RM** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca

b) **Linie zabudowy** : 6,0m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych i inwentarskich 25-45°)

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu, budynków dysharmonizujących z historyczną zabudową oraz budynków z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : część terenów, jak na rysunku planu, leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Przez teren 13-RM, 44-RM przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg i przez tereny przyległe zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 25. 1. Dla terenów **8-MN/U, 12-MN/U, 17-MN/U, 32-MN/U, 33-MN/U** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki, handlu detalicznego, gastronomii)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz terenów ciągów pieszo-rowerowych, 8,0 m od linii rozgraniczających dróg 019-KDL, 025-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6 (nie dotyczy istniejących powierzchni i podziałów działek mniejszych niż 1000m^2)

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku:**

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych i inwentarskich 25-45°)
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczną zabudową oraz budynków z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1500m^2 . Uznaje się za zgodne z planem istniejące powierzchnie i podziały działek.

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : część terenów, jak na rysunku planu, leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się wbudowanie garaży w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości. W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

c) Przez teren 8-MN/U, 12-MN/U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 20%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 26. 1. Dla terenów **38-E** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nie ustala się,

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%,

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się,

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 5,0m,

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: nie ustala się
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : część terenów, jak na rysunku planu, leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

§ 27. 1. Dla terenu **14-KS** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : parking

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : nie dotyczy

b) **Linie zabudowy** : nie dotyczy

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie dotyczy

d) **Intensywność zabudowy** : nie dotyczy

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie dotyczy

g) **Wysokość zabudowy** : nie dotyczy

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie dotyczy

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie dotyczy

j) **Kolorystyka elewacji** : nie dotyczy

k) **Parametry dachu** : nie dotyczy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza sie

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9.

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

b) Do wykończenia powierzchni parkingu należy użyć tradycyjnych, naturalnych, przepuszczalnych materiałów wykończeniowych

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 28. 1. Dla terenów **20-MN, 21-MN** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi, 12,0m od lasu i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 20%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku:**

- Dla budynków mieszkaniowych: nie więcej niż 10,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 5,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się przebudowę budynków dysharmonizujących z otoczeniem

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : jak w stanie istniejącym

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : tereny leżą w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §6

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 29. 1. Dla terenów **34-U, 62-U, 72-U** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Uznaje się za zgodne z planem istniejące budynki mieszkalne.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczających dróg 019-KDL, 029-KDL, 20,0m od terenów zamkniętych i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 2
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1500m^2

b) **Szerokość frontu działki:** nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : na terenie 72-U znajdują się oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, budynki wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Ustala się nakaz wprowadzenia roślinności wysokiej w postaci pasów zieleni, jak na rysunku planu, zapewniającej izolację od terenów zamkniętych.

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 30. 1. Dla terenu **23-W** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nie ustala się,

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 6,0m,

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu,

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy,

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 31. 1. Dla terenu **24-WS** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny wód powierzchniowych śródlądowych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) Obiekty małej architektury: dopuszcza się

b) Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się

c) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się

d) Urządzenia techniczne: dopuszcza się

e) Zieleń: zaleca się

f) Obowiązują zapisy jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dostęp do terenu: z terenu 161-ZP/US

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 32. 1. Dla terenów **9-K, 30-K** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nie ustala się,

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 6,0m,

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna,
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu,

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy,

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dostępność do terenu: z przyległych dróg oraz przez tereny przyległe zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 33. 1. Dla terenów **31-MN** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi oraz terenów ciągów pieszo-rowerowych i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2 .

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : tereny leżą w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów

budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległej drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 34. 1. Dla terenu **36-ZK** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

a) Nakazuje się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne na nie mniej niż 90%.

b) Teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

c) Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dostępność do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 35. 1. Dla terenów **15-ZK, 19-ZK, 171-ZK, 172-ZK** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

a) Nakazuje się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne na nie mniej niż 90%.

b) Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.

c) Tereny leżą w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-hand** lowe: nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : należy zapewnić dostęp do brzegu jeziora Narie

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dostępność do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe na terenie 14-KS oraz wg wskaźników określonych w §15.

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu np. ścieżki pieszo-rowerowe, pomosty, itp.

d) Dopuszcza się budowę ogólnodostępnych pomostów. Należy zachować odległość pomiędzy pomostami nie mniejszą niż 100m pomiędzy pomostami.

e) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: zaleca się lokalizację ciągów pieszych wzdłuż jeziora, jak na rysunku planu

§ 36. 1. Dla terenów **61-RM** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich 20-45°)

- Pokrycie: dla budynków mieszkalnych - tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się przebudowę budynków dysharmonizujących z historyczną zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 37. 1. Dla terenów **39-RM/RU** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich 20-45°)
- Pokrycie: dla budynków mieszkalnych - tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się przebudowę budynków dysharmonizujących z historyczną zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 38. 1. Dla terenu **40-MN** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 025-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie mniej niż 0,6 (nie dotyczy istniejących powierzchni i podziałów działek mniejszych niż 1000m^2)

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2. Uznaje się za zgodne z planem istniejące powierzchnie i podziały działek.

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : teren leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 39. 1. Dla terenów **53-ZL, 55-ZL, 57-ZL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : lasy

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : zgodnie z planem urządzenia lasu

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : nie dotyczy

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg oraz terenów przyległych zgodnie z rysunkiem planu

b) Miejsca postojowe: zgodnie z planem urządzenia lasu,

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : nie ustala się

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie dotyczy.

§ 40. 1. Dla terenu **54-ZK** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : teren zieleni przyrodniczo-krajobrazowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie ustala się

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

a) Nakazuje się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne na nie mniej niż 90%.

b) Obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń:** zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : dopuszcza się użytkowanie rolnicze

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 41. 1. Dla terenu **58-MN** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowo-jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczających drogi, 12,0m od lasu i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 42. 1. Dla terenu **59-RM** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich 20-45°)
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się, przebudowę budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 43. 1. Dla terenów **60-R, 88-R, 96-R, 102-R, 115-R, 118-R, 146-R, 150-R, 152-R, 154-R, 156-R, 157-R** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny rolnicze (dopuszcza się prowadzenie funkcji agroturystycznej)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczających dróg jak na rysunku planu, 8,0m od linii rozgraniczających drogi 067-KDL jak na rysunku planu, 15,0 m od linii rozgraniczających dróg jak na rysunku planu, 12,0m od lasów, 10,0m od rowów, oczek wodnych i strumieni, 20,0m od terenów zamkniętych i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru:** nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich 20-45°)

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 3000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na terenie działki dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 60-R, 88-R, 96-R, 102-R przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg oraz przyległych terenów zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 10%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 44. 1. Dla terenów **71-RU, 93-RU, 101-RU, 103-RU** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu:** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° (dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich 15-45°)
- Pokrycie: dla budynków mieszkalnych - tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 3000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Przez teren 101-RU przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 45. 1. Dla terenów **63-MN, 65-MN, 77-MN, 80-MN, 82-MN, 85-MN, 95-MN, 149-MN, 153-MN, 155-MN, 167-MN** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg i jak na rysunku planu, 8,0m od linii rozgraniczających drogi 067-KDL jak na rysunku planu, 12,0m od lasu i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2 . Dopuszcza się istniejące podziały i powierzchnie działek.

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 65-MN, 77-MN, 80-MN, 82-MN, 95-MN przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) Na terenie 65-MN ustala się nakaz wprowadzenia roślinności wysokiej w postaci pasów zieleni, jak na rysunku planu, zapewniającej izolację od obiektów inwentarskich na sąsiadującym terenie.

d) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 46. 1. Dla terenów **89-MN, 90-MN** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, 12,0m od lasu i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 20%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,4

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 60%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 25,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 2000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 89-MN, 90-MN, przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

d) Na terenie 90-MN należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 47. 1. Dla terenów **64-MN/U, 66-MN/U, 73-MN/U, 76-MN/U, 79-MN/U, 81-MN/U, 83-MN/U, 84-MN/U, 106-MN/U, 109 MN/U, 110-MN/U, 111-MN/U, 112-MN/U, 121-MN/U, 122-MN/U, 123-MN/U, 124-MN/U, 125-MN/U, 128-MN/U, 130-MN/U, 131-MN/U, 137-MN/U, 138-MN/U, 139-MN/U, 142-MN/U, 143-MN/U, 144-MN/U, 168-MN/U, 173-MN/U** na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca. Na terenie 84-MN/U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą.

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL, 039-KDD, 067-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 35%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,7 (nie dotyczy istniejących powierzchni i podziałów działek mniejszych niż 1000m^2)

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru:** nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2. Uznaje się za zgodne z planem istniejące powierzchnie i podziały działek.

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m (nie dotyczy działek nr 103/4, 104/1, 104/2, 385/3, 386, 341/8, 340/3, 344/1 oraz terenów 79-MN/U, 81-MN/U, 83-MN/U, 84-MN/U, 111-MN/U, 122-MN/U, 123-MN/U, 124-MN/U, 125-MN/U, 130-MN/U, 131-MN/U, 137-MN/U, 138-MN/U, 139-MN/U, 142-MN/U, 143-MN/U, 144-MN/U, 168-MN/U, 173-MN/U)

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : na terenach 84-MN/U, 106-MN/U, 111-MN/U, 112-MN/U, 121-MN/U, 123-MN/U, 128-MN/U, 137-MN/U, 138-MN/U, 144-MN/U, 168-MN/U, znajdują się oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, budynki wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 66-MN/U, 76-MN/U, 81-MN/U, 137-MN/U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) Na terenie 106-MN/U ustala się nakaz wprowadzenia roślinności wysokiej w postaci pasów zieleni, jak na rysunku planu, zapewniającej izolację od terenu przepompowni na sąsiadującym terenie.

d) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów

budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

e) Na terenie 137-MN/U należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 20%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 48. 1. Dla terenów **67-U/P, 108-U/P** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,8

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 30%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: nie więcej niż 2
- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 2,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: nie więcej niż 10,0m
- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: nie ustala się,
- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji:** kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 15-45°
- Pokrycie: nie ustala się
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 2500m^2. Dla terenu 67-U/P w liniach rozgraniczających terenu.

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala sie

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Przez teren 67-U/P przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 49. 1. Dla terenu **68-MW, 105-MW** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 50. 1. Dla terenów **104-MW** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających i jak na rysunku planu

c) drogi i jak na rysunku planu

d) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

e) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

f) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 40%

g) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

h) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 12,0m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

i) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

j) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 30,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

k) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

l) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: nie ustala się

- Kąt nachylenia połaci: nie ustala się
- Pokrycie: nie ustala sie
- Kolorystyka: nie ustala sie
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

m) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

n) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 51. 1. Dla terenu **69-U** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,8

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 30%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 10,0m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 20,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 52. 1. Dla terenów **74-ZK, 166-ZK** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zieleni przyrodniczo-krajobrazowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. mała architektura

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie ustala się. Dopuszcza się włączenie działek wydzielonych z terenu do sąsiednich terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U w celu powiększenia działek (bez prawa zabudowy)

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala sie

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

a) Nakazuje się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne na nie mniej niż 90%.

b) Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.

c) obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy jak w §9**

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : dopuszcza się użytkowanie rolnicze

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 53. 1. Dla terenu **75-E** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nie ustala się

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 50%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie więcej niż 1

g) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 5,0m

h) **Wysokość posadzki parteru:** nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : jak na rysunku planu

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 54. 1. Dla terenu **78-U** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się zabudowę magazynową.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,8

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków usługowych i magazynów: nie więcej niż 2
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków usługowych i magazynów: nie więcej niż 10,0m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji:** kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 15-45°
- Pokrycie: nie ustala się
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 2000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Przez teren przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 55. 1. Dla terenu **86-UO** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny usług oświaty

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 30%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- nie więcej niż 3,

g) **Wysokość zabudowy** :

- nie więcej niż 12,0 m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- nie ustala się,

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: nie ustala się
- Kąt nachylenia połaci: nie ustala się
- Pokrycie: nie ustala się
- Kolorystyka: nie ustala się
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się,

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala sie

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się,

b) **Nośniki reklamowe** : jak w §9

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 56. 1. Dla terenów **87-RM, 97-RM, 100-RM, 113-RM, 114-RM, 120-RM, 151-RM**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi, 20,0 m od terenów zamkniętych i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : na terenie 87-RM znajduje się oznaczony na rysunku planu, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynek wskazany do ochrony. Obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na działce dopuszcza się lokalizację tylko 1 budynku mieszkalnego.

b) Na terenie 87-RM, ustala się nakaz wprowadzenia roślinności wysokiej w postaci pasów zieleni, jak na rysunku planu, zapewniającej izolację od terenów zamkniętych.

c) Przez teren 100-RM przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

d) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 57. 1. Dla terenów **91-MN/U, 92-MN/U** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (dopuszcza się usługi typu dom seniora, dom pomocy społecznej, rodzinny dom pomocy, itp.)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 2000m^2 .

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 20%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 58. 1. Dla terenu **94-RM** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się prowadzenie agroturystyki.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 300m^2

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie ustala się

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 2

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: nie więcej niż 8,5m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 20,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się przebudowę budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie, zgodnie z ustaleniami planu.

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki:** nie mniej niż 3000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala sie

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 59. 1. Dla terenu **107-K** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie więcej niż 1

g) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 5,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie dotyczy

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 60. 1. Dla terenów **2-ZL, 3-ZL, 4-ZL, 50-ZL, 52-ZL, 53-ZL, 55-ZL, 57-ZL, 98-ZL, 99-ZL, 116-ZL, 117-ZL, 140-ZL, 147-ZL, 148-ZL** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : lasy

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : nie dotyczy

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : zgodnie z przepisami odrębnymi

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg i terenów zgodnie z rysunkiem planu

b) Miejsca postojowe: nie ustala się

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : nie dotyczy

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie dotyczy.

§ 61. 1. Dla terenów **119-U/UT/US** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną na terenie działalnością.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 068-KDX, 8,0m od linii rozgraniczających drogi 067-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 20%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 3

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 12,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku:**

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 30,0m,

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działk** i: nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) Obiekty małej architektury: dopuszcza się

b) Nośniki reklamowe: jak w §9

c) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się

d) Urządzenia techniczne: dopuszcza się

e) Zieleń: zaleca się

f) Obowiązują zapisy jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Zaleca się zorganizowanie plaży i kąpieliska.

b) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: zaleca się lokalizację ciągów pieszych wzdłuż jeziora, jak na rysunku planu

§ 62. 1. Dla terenu **126-KS** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu:** parking

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : nie dotyczy

b) **Linie zabudowy** : nie dotyczy

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie dotyczy

d) **Intensywność zabudowy** : nie dotyczy

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** : nie dotyczy

g) **Wysokość zabudowy** : nie dotyczy

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie dotyczy

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : nie dotyczy

j) **Kolorystyka elewacji** : nie dotyczy

k) **Parametry dachu** : nie dotyczy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : jak na rysunku planu

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : jak na rysunku planu

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kultur** owego: obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9.

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej

b) Do wykończenia powierzchni podłoża parkingu użyć przepuszczalnych, tradycyjnych, naturalnych materiałów wykończeniowych

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procen** towe: 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 63. 1. Dla terenu **127-UK** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny usług kultury

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż w stanie istniejącym

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 20%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Nie więcej niż w stanie istniejącym

g) **Wysokość zabudowy** :

- Nie więcej niż w stanie istniejącym

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: jak w stanie istniejącym
- Kąt nachylenia połaci: jak w stanie istniejącym
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania** terenu: nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : jak na rysunku planu

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : jak na rysunku planu

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej archit** ektury: dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 64. 1. Dla terenów **129-U, 134-U** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe), w tym usługi publiczne

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabud** owy: wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 067-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 40%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 30%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 3,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 12,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Nie ustala się

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : zakaz wtórnych podziałów

b) **Szerokość frontu działki** : jak na rysunku planu

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : jak na rysunku planu

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : na terenie 129-U znajdują się oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, budynki wskazane do ochrony ze względu na wartości historyczno-kulturowe. Obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : nie ustala się

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 65. 1. Dla terenów **133-MN/U, 135-MN/U**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy:** wolnostojąca, bliźniacza

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 35%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,7

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Przez teren 135-MN/U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

b) Na terenie 133-MN/U należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 20%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 66. 1. Dla terenów **136-MN, 141-MN** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca, bliźniacza

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,6

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- **Dla budynków mieszkalnych** : nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- **Dla budynków garażowych i gospodarczych** : nie więcej niż 1

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1000m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie ustala się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez teren 136-MN/U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13.

c) Na terenie 136-MN należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

d) Wyklucza się jednocześnie lokalizację zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 67. 1. Dla terenu **145-ZC** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : cmentarz

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : zakaz podziału

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : obowiązują zapisy jak w §9.

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakaz zabudowy kubaturowej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenu: z przyległej drogi.

b) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 68. 1. Dla **158-MN/U** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (dopuszcza się usługi gastronomii, pensjonat, itp.)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 20%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,4

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 20,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) Powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 2000m^2

b) Szerokość frontu działki: nie mniej niż 22m

c) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: ok. 90°

d) Zasady scalania i podziału: nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

b) Należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 69. 1. Dla terenów **160-ZP/US, 161-ZP/US** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) Powierzchnia nowoprojektowanej działki: w liniach rozgraniczających terenu

b) Szerokość frontu działki: jak na rysunku planu

c) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: jak na rysunku planu

d) Zasady scalania i podziału: nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują zapisy jak w §9.

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Zakaz lokalizowania stałej zabudowy kubaturowej

b) Zaleca się zorganizowanie plaży i kąpieliska.

c) Zaleca się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

d) Dopuszcza się budowę pomostów, przystani wodnej i wypożyczalni sprzętu wodnego.

e) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora Narie, w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: zaleca się lokalizację ciągów pieszych wzdłuż jeziora, jak na rysunku planu

§ 70. 1. Dla terenów **162-ZP/KX, 163-ZP/KX, 164-ZP/KX, 165-ZP/KX** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zieleni urządzonej i ciągu pieszego

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : jak na rysunku planu

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : jak na rysunku planu

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Zakaz lokalizowania stałej zabudowy kubaturowej

b) Zaleca się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

c) Dopuszcza się budowę ogólnodostępnych pomostów. Należy zachować odległość pomiędzy pomostami nie mniejszą niż 100m pomiędzy pomostami.

d) Dopuszcza się budowę przystani wodnej i wypożyczalni sprzętu wodnego.

e) Dopuszcza się urządzenie plaży.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe:** 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: zaleca się lokalizację ciągów pieszych wzdłuż jeziora, jak na rysunku planu

§ 71. 1. Dla terenu **132-U/UT/US** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji. Zaleca się lokalizację usług publicznych. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 067-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 20%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 3

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 12,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 30,0m,

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45°
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie ustala się

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** :

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie dotyczy

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie ustala się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : zaleca się

b) **Nośniki reklamowe** : jak w §9

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń:** zieleń urządzoną

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

b) Należy zachować funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowych (rowy otwarte, rurociągi betonowe i drenarskie). W przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się przebudowę i kanalizację urządzeń melioracji szczegółowych.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 30%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 72. 1. Dla terenu **159-WS** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny wód powierzchniowych śródlądowych (Jezioro Żabie)

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** : nie dotyczy

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Zaleca się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu np. ławki,

b) Dopuszcza się budowę pomostów, przystani wodnej

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dostęp do terenu: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 73. 1. Dla terenów **41-MN/U** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 35%

d) **Intensywność zabudowy** : nie ustala się

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 (budynki parterowe z poddaszem użytkowym),

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie określa się

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : w liniach rozgraniczających terenu

b) **Szerokość frontu działki** : nie określa się

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : nie określa się

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : Obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 20%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 74. 1. Dla terenów **70-U, 169-U** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Na terenie 169-U dopuszcza się usługi biurowe, składy i magazyny.

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,25

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych** :

- Dla budynków usługowych i magazynowych: nie więcej niż 2

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków usługowych i magazynowych: nie więcej niż 8,5m

- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków usługowych: nie więcej niż 15,0m,

- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu :**

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

- Kąt nachylenia połaci: 40-45° . Kąt nachylenia połaci dla budynków magazynowych w przedziale 15-45°

- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna

- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy

- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : zaleca się rozbudowę, przebudowę, modernizację budynków dysharmonizujących z historyczna zabudową oraz zabudowy z formami obcymi architektonicznie

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1500m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału** : nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 70-MN, 169-U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) Na terenach występują spadki powyżej 15% oraz lokalne podmokłości.

W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 75. 1. Dla terenów **170-MN/U** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe).

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Formy zabudowy** : wolnostojąca,

b) **Linie zabud** owy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, jak na rysunku planu, 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 029-KDL i jak na rysunku planu

c) **Powierzchnia zabudowy** : nie więcej niż 30%

d) **Intensywność zabudowy** : nie więcej niż 0,25

e) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : nie mniej niż 50%

f) **Liczba kondygnacji nadziemnych:**

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,

g) **Wysokość zabudowy:**

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,5m
- Dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,0m

h) **Wysokość posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5m,

i) **Szerokość elewacji frontowej budynku** :

- Dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15,0m,
- Dla budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i dobudowanych: nie więcej niż 8,0m

j) **Kolorystyka elewacji** : kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

k) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
- Kąt nachylenia połaci: 40-45° .
- Pokrycie: tradycyjna dachówka ceramiczna
- Kolorystyka: ceglasty, brązowy, grafitowy
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: równoległy

l) **Przekształcenia istniejącej zabudowy** : nie dotyczy

m) **Elementy zagospodarowania terenu** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) **Powierzchnia nowoprojektowanej działki** : nie mniej niż 1500m^2

b) **Szerokość frontu działki** : nie mniej niż 22m

c) **Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** : ok. 90°

d) **Zasady scalania i podziału:** nie ustala się

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** : nie dotyczy

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

b) Przez tereny 170-U przebiega linia średniego napięcia. Obowiązują zapisy jak w §14, ust.1. pkt.13).

c) W przypadku lokalizacji budynku, przed wykonaniem projektu budowlanego, należy przeprowadzić badania określające warunki geotechniczne w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych lub budowli. Rozwiązania techniczne zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu winny uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych, lokalne podmokłości oraz spadki terenu.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Dojazd do terenów: z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu

b) Należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15.

c) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 15%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 76. 1. Dla terenów **08-KDL, 09-KDL, 018-KDL, 019-KDL, 025-KDL, 029-KDL, 058-KDL, 067-KDL, 086-KDL** , następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny dróg publicznych lokalnych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 12,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój:** 1 jezdnia, 2 pasy ruchu

c) **Wyposażenie** : chodniki, pas zieleni,

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 77. 1. Dla terenów **01-KDD, 010-KDD, 020-KDD, 030-KDD, 039-KDD, 053-KDD, 056-KDD, 064-KDD, 082-KDD, 085-KDD, 087-KDD** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny dróg publicznych dojazdowych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 10,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój** : 1 jezdnia, 2 pasy ruchu

c) **Wyposażenie** : chodniki, pas zieleni

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne:** dopuszcza się

e) **Zieleń:** zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 78. 1. Dla terenów **04-KDW, 05-KDW, 022-KDW, 024-KDW, 026-KDW, 034-KDW, 036-KDW, 040-KDW, 041-KDW, 043-KDW, 044-KDW, 045-KDW, 047-KDW, 048-KDW, 050-KDW, 051-KDW, 052-KDW, 054-KDW, 055-KDW, 059-KDW, 061-KDW, 072-KDW, 073-KDW, 076-KDW, 077-KDW, 078-KDW, 080-KDW, 081-KDW, 083-KDW, 090-KDW** , oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu:** tereny dróg wewnętrznych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 8,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój:** 1 jezdnia, 2 pasy ruchu

c) **Wyposażenie** : chodnik

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe:** nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 79. 1. Dla terenów **028-KDW, 038-KDW, 057-KDW, 066-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny dróg wewnętrznych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 6,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój:** 1 jezdnia, 2 pasy ruchu

c) **Wyposażenie:** chodnik

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 80. 1. Dla terenów **02-KDX, 03-KDX, 07-KDX, 021-KDX, 023-KDX, 027-KDX, 031-KDX, 032-KDX, 033-KDX, 035-KDX, 037-KDX, 042-KDX, 049-KDX, 060-KDX, 062-KDX, 063-KDX, 065-KDX, 068-KDX, 069-KDX, 070-KDX, 071-KDX, 074-KDX, 075-KDX, 079-KDX, 084-KDX, 091-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny ciągów pieszo-jezdnych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 6,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój:** nie ustala się

c) **Wyposażenie** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : w liniach rozgraniczających

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się.

§ 81. 1. Dla terenów **011-KXX, 012-KXX, 013-KXX, 014-KXX, 015-KXX, 016-KXX, 017-KXX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu:** tereny ciągów pieszo-rowerowych

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 5,0m i jak na rysunku planu

b) **Przekrój:** 1 ciąg pieszy, 1 ciąg rowerowy

c) **Wyposażenie** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** w liniach rozgraniczających

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń** : zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: zakłada się powiązanie terenów ciągów pieszo-rowerowych 013-KXX oraz 014-KXX kładką pieszo-rowerową.

§ 82. 1. Dla terenu **06-KX, 046-KX** , oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1)**Przeznaczenie terenu** : tereny ciągu pieszego

2)**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** : 5,0m dla terenu 06-KX oraz 2,0m dla terenu 046-KX i jak na rysunku planu. Dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających dla terenu 06-KX.

b) **Przekrój:** nie ustala się

c) **Wyposażenie** : nie ustala się

3)**Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy

4)**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : obowiązują zapisy jak w §6.

5)**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** : obowiązują zapisy jak w §7.

6)**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** : obowiązują zapisy jak w §8.

7)**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

a) **Obiekty małej architektury** : dopuszcza się

b) **Nośniki reklamowe** : nie dopuszcza się

c) **Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe** : nie dopuszcza się

d) **Urządzenia techniczne** : dopuszcza się

e) **Zieleń:** zaleca się

f) **Obowiązują zapisy** jak w §9

8)**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

9)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** :

a) Obowiązują zapisy jak w §15.

10)**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** : obowiązują zapisy jak w §14.

11)**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : nie ustala się.

12)**Stawki procentowe** : 0%

2. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu dla terenów: nie ustala się

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 83. 1. Zobowiązuje się Burmistrza Morąga do:

1)Przedstawienia Warmińsko-Mazurskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Olsztynie niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,

2)Publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Morągu,

3)Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 84. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego, z wyjątkiem § 83 pkt. 1, 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/44/11

Rady Miejskiej w Morągu

z dnia 24 lutego 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Rackowski