

**UCHWAŁA Nr LIII / 335 /05
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 15 września 2005r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Wł. Jagiełły, Rynkową, granicą administracyjną miasta Kętrzyn, Łąkową, Rataja, Sikorskiego, Wojska Polskiego (do skrzyżowania z ul. Jagiełły)

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 15, ust.2 i art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Kętrzynie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 126,37 ha położony pomiędzy ulicami Wł. Jagiełły, Rynkową, granicą administracyjną miasta Kętrzyn, Łąkową, Rataja, Sikorskiego, Wojska Polskiego (do skrzyżowania z ul. Jagiełły) z wyłączeniem terenów specjalnych oraz ich stref ochronnych.

§ 2. 1 Granice planu określone zostały na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1:2 000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Kętrzyn określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27 października 1999r.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) orientacyjne linie projektowanego podziału wewnętrznego,
- g) strefa lokalizacji garaży,
- h) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
- i) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- j) obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru,
- k) budynki przeznaczone do likwidacji,
- l) kierunki przebiegu kalenic w obszarach projektowanej zabudowy jednorodzinnej,

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „budynek do likwidacji” – budynek, którego rozbiorka warunkuje pełną realizację ustaleń planu, przy czym nie narusza to prawa do remontu istniejącego budynku,
- b) „działka geodezyjna” lub „działka” jest to działka istniejącego lub przyszłego podziału wewnętrznego,
- c) „front działki” jest to granica działki przylegająca do drogi obsługującej daną działkę,
- d) „główna bryła budynku” – część budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych,

- e) „intensywność zabudowy” jest to stosunek łącznej powierzchni użytkowej budynków do powierzchni działki, na której zlokalizowane są budynki,
- f) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez obrys istniejącego budynku wyznacza dopuszczalny kierunek jego ewentualnej rozbudowy, przy czym nie narusza to prawa właściciela do remontu istniejącego budynku,
- g) „nieznaczna rozbudowa lub przebudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która **nie powoduje żadnego** z następujących skutków:
- zmianę powierzchni zabudowy lub wysokości budynku o ponad 10%,
 - zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
 - zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o 25%,
 - zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o 10%,
- h) „obowiązująca linia zabudowy” jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,
- i) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na funkcje i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu symbolem składającym się z ciągu znaków literowych i numeru,
- j) „obszar ogólnodostępny” jest to obszar dostępny dla wszystkich bez żadnych ograniczeń, w tym opłat,
- k) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- l) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikiem graficznym, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- m) „posesja” jest to położony w granicach obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwarty zagospodarowany teren w granicach władania,
- n) „powierzchnia zabudowy” jest to suma powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce,
- o) „projektowana działka geodezyjna”, „projektowana działka” lub „projektowana posesja” jest to odpowiednia działka lub posesja projektowanego podziału wewnętrznego,
- p) „projektowany podział wewnętrzny” jest to obowiązujący docelowy podział obszaru opracowania lub jego części na działki budowlane, przedstawiony na Rysunku Planu,
- q) „usługi użyteczności publicznej” – obszar funkcjonalny zabudowany, lub przeznaczony do zabudowania obiektami użyteczności publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- r) „wskaźnik zabudowy” jest to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub posesji
- s) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych i placów, sieciowymi obiektami infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,
- t) „znaczna rozbudowa lub przebudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która **powoduje co najmniej jeden** z następujących skutków:
- zmianę powierzchni zabudowy lub wysokości budynku o ponad 10%,
 - zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
 - zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o 25%,
 - zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o 10%,

- u) „zasady ogólne podziału nieruchomości” – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się następujące areale gruntów:

- a) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażoną w decyzji GZ.tr.057-6002-758/04 z dnia 8 lutego 2005r.:
- klasy RIIIb 9,77ha,
 - klasy PsIII 15,59ha,
 - klasy LzIII 0,95ha,
- b) za zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w decyzji RR.VIII.7711-1/16/05 z dnia 21 lutego 2005r.:
- klasy RIVa 6,15ha,
 - klasy RIVb 0,22ha,
 - klasy PsIV 0,01ha.

§ 6. Na obszarze opracowania ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących,
b) RM/MN – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, docelowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
c) Ur/MN – tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej z obowiązkowymi usługami,
e) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących,
f) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkowymi usługami,
g) ZN, ZU – tereny zieleni,
h) U – tereny usług,
i) Up – tereny usług użyteczności publicznej,
j) Ur – tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego bez funkcji mieszkaniowej,
k) US – tereny o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
l) ZD – tereny ogródków działkowych,
m) KSp, KSg – tereny obsługi komunikacji samochodowej,
n) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
o) W – tereny urządzeń wodociągowych,
p) K – tereny przepompowni ścieków,
q) C – tereny urządzeń ciepłownictwa,
r) KG – tereny dróg klasy G,
s) KZ – tereny dróg klasy Z,
t) KL – tereny dróg klasy L,
u) KD – tereny dróg klasy D,
v) KW – tereny dróg wewnętrznych,
w) KP – tereny ciągów pieszych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- a) Obszary oznaczone symbolami **MN, RM/MN, MU, Ur/MN, MW, MWU** są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

b) Obszary oznaczone symbolem **Up** w zależności od sposobu wykorzystania mogą być terenami przeznaczonymi pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

c) O ile ustalenia dotyczące poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

d) O ile ustalenia dotyczące poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych nie stanowią inaczej, wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu będącego we władaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) Na obszarze opracowania znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków i zaznaczone na Rysunku Planu:
 - budynek ul. Sikorskiego 46,
 - budynek ul. Sikorskiego 58,
 - budynek wieży ciśnień znajdujący się na działce nr 1 obręb geodezyjny nr 1
- b) Nakazuje się bezwzględne zachowanie tych budynków. W obiektach tych zakazuje się wszelkich zmian bryły architektonicznej z dopuszczeniem modernizacji i adaptacji wnętrz pod nadzorem odpowiedniej służby ochrony zabytków,
- c) Na obszarze opracowania znajdują się następujące obiekty pozostające w ewidencji zabytków i zaznaczone na Rysunku Planu:
 - budynki ul. Miejska 1, 3, 5, 9,
 - budynki ul. Wojska Polskiego 7, 9, 15, 17, 19, 21, 27,
 - budynki u. Sikorskiego 54, 56, 66, 68, 72, 72a, 74, 74a, 76a, 76b, 76c, 76d, 76e, 76f, 76g, 76h, 76j,
- d) W obiektach tych wszelkie prace budowlane związane ze zmianą bryły architektonicznej wymagają zgody odpowiedniej służby ochrony zabytków,
- e) W obszarze planistycznym obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”, której granice wyznaczono na Rysunku planu. Wewnątrz strefy wszelka nowa zabudowa musi harmonizować w zakresie formy architektonicznej i umiejscowienia w terenie z sąsiednią wartościową zabudową zabytkową, o której mowa w pkt a) i b) powyżej. Zakazuje się realizacji obiektów o formie architektonicznej niedostosowanej do walorów zabytkowych znajdujących się na terenie strefy,

§ 10. Na obszarze opracowania wyznacza się następujące przestrzenie publiczne: drogi publiczne, tereny zielone oznaczone symbolami ZN, ZU, tereny sportowo-rekreacyjne oznaczone symbolem US, tereny usług użyteczności publicznej oznaczone symbolem Up.

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 12. Na obszarze opracowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Ustala się następującą klasyfikację dróg i ciągów pieszych w obszarze planistycznym:
- b) publiczne drogi główne klasy G oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KG, 2.KG,
- c) publiczna droga zbiorcza klasy Z oznaczona na rysunku planu symbolem 3.KZ,
- d) publiczne drogi lokalne klasy L oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.KL, 5.KL, 6.KL,
- e) publiczne drogi dojazdowe klasy D oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.KD, 8.KD, 9.KD, 10.KD, 11.KD, 12.KD, 13.KD, 14.KD, 15.KD, 16.KD, 17.KD, 18.KD, 19.KD, 20.KD, 21.KD, 22.KD, 23.KD, 24.KD, 25.KD, 26.KD, 27.KD,
- f) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami 28.KP, 29.KP, 30.KP, 31.KP, 32.KP, 33.KP, 36.KP
- g) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 34.KW, 35.KW, 36.KW,
- h) W całym obszarze planistycznym zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym,
- i) ulice: Sikorskiego, Wojska Polskiego oraz Rynkowa stanowią powiązanie planowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym miasta,
- j) o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału II nie stanowią inaczej, na całym obszarze planistycznym zakazuje się lokalizacji nowych budynków lub rozbudowy istniejących tak aby odległość budynku od linii rozgraniczających obszary funkcjonalne i pasy drogowe dróg publicznych była mniejsza niż 6m,
- k) o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału II nie stanowią inaczej, przyjmuje się następujące wskaźniki w zakresie komunikacji w przypadku nowej zabudowy :
 - ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań: 120%,
 - jedno miejsce parkingowe na każde 20m² powierzchni sprzedażowej w przypadku lokali usługowych,

- l) Liniowe obiekty infrastruktury należy w miarę możliwości lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, jednak poza pasem jezdni; jeżeli z jakichkolwiek powodów jest to niemożliwe lub niepraktyczne, należy takie obiekty, w tym studzienki, przepompownie, słupy elektroenergetyczne itp. urządzenia lokalizować w pierwszym rzędzie na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, a dopiero jeżeli okaże się to niemożliwe lub niepraktyczne – na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- m) Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez RE Kętrzyn; dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowych stacji transformatorowych w innych miejscach uzgodnionych z RE Kętrzyn, jeżeli wymagać tego będą względy techniczne,
- n) Energia ciepła do ogrzewania budynków i przygotowania c.w.u – z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła,
- o) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego,
- p) Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej,
- q) Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w istniejących zbiornikach szczelnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- r) Odprowadzenie wód opadowych – sieciami wyposażonymi w łapacze piasku i ^{do}odolejające miejskiej kanalizacji deszczowej,
- s) Na obszarze planistycznym dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy o miejsca postojowe, pod warunkiem zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 15. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały nie stanowią inaczej, na obszarze planistycznym nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 16. Wyznacza się teren MW-4 jako obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy pozostającej w ewidencji zabytków. Ustala się docelową funkcję obszaru jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami towarzyszącymi. Wszystkie obiekty będące w granicach obszaru należy poddać rewaloryzacji (należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej) połączonej z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, utrzymać w odpowiednim stanie technicznym, zachować historyczny charakter, formę architektoniczną, zabytkowe elementy i detale; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach konserwatorskich. Przekształcenie to prowadzić powinno do lepszego funkcjonowania zespołu zabudowy, uchronienia od degradacji architektonicznej i społecznej, poprawy standardu zamieszkiwania, środowiska mieszkaniowego i jakości przestrzeni miejskiej.

§ 17. Na obszarze opracowania wyznacza się tereny US-1, US-2, ZN-1 jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Nie wyznacza się terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 18. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów opisanych w Rozdziale II niniejszej Uchwały zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

Symbol terenu	Wysokość stawki
MN-1, MN-2, RM/MN-1, Ur-1, MU-1, MU-2, KSp-1, KSp-4, KSp-2, MWU-3	30%
Pozostałe obszary	0%

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 19. W obszarach oznaczonych symbolem **MN - 1** o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - podział terenu według linii orientacyjnych pokazanych na rysunku planu,
 - dopuszcza się korektę przebiegu linii w zależności od aktualnych stosunków własnościowych oraz ukształtowania terenu, jednakże działki powstałe w wyniku podziału powinny posiadać powierzchnię w granicach 1000-2000m² oraz długość frontu 25-35m,
 - zakazuje się wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji,
- b) Na pojedynczej działce projektowanego podziału wewnętrznego dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu wolnostojącego, przy czym wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 20%,
- c) Wymagane parametry budynku mieszkalnego określa się następująco:
 - lico budynku zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku Planu,
 - obowiązujące linie zabudowy równoległe do linii rozgraniczających położone są w odległości 8m od linii rozgraniczających obszar MN oraz ulicę,
 - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
 - odległość budynku od granic sąsiednich posesji – co najmniej 6 m,
 - powierzchnia rzutu od 60 m² do 300 m²
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom terenu – 1 m, jeżeli naturalne nachylenie terenu przekracza 6° i 0,5 m, jeżeli naturalne nachylenie terenu nie przekracza 6°
 - maksymalna wysokość kalenicy: ok. 9 m,
 - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
 - w bryle budynku mieszkalnego mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,
- d) Wymagane parametry garażu wolnostojącego określa się następująco:
 - lokalizacja na bocznej i tylnej granicy projektowanej działki, w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży
 - długość – ok. 6m
 - szerokość – ok. 4m
 - wysokość – ok. 5m
 - dach jednospadowy, kryty dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu; ściana wyższa przy granicy z sąsiednią działką
 - właściciele działek posiadających wspólną strefę lokalizacji garaży są obowiązani dostosować się do rozwiązań w zakresie podstawowych wymiarów, kątów, rodzaju pokrycia dachu i kolorystyki elewacji przyjętych w tym projekcie garażu, który we wspólnej strefie jako pierwszy uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dopuszcza się użytkowanie garażu jako budynku o funkcji gospodarczej.
- e) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5 m,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- g) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- h) Nową zabudowę mieszkaniową na działkach o numerach ewidencyjnych 8-42 oraz 8-43 dopuszcza się dopiero po rezygnacji z ubojni w sąsiadującym obszarze Ur/MN-1
- i) Dopuszcza się prowadzenie w budynkach działalności handlowo-usługowej i rzemieślniczej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,

- emisji zapachów,
- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 20. W obszarach oznaczonych symbolem **MN - 2** o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - podział wewnętrzny terenu według linii orientacyjnych pokazanych na rysunku planu,
 - dopuszcza się korektę przebiegu linii w zależności od aktualnych stosunków własnościowych oraz ukształtowania terenu, jednakże działki powstałe w wyniku podziału powinny posiadać powierzchnię w granicach 1000-2000m² oraz długość frontu 25-35m,
 - zakazuje się wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji,
- Na pojedynczej działce projektowanego podziału wewnętrznego dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 20%,
- Wymagane parametry budynku mieszkalnego określa się następująco:
 - lico budynku zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku Planu, lub równoległe do linii nieprzekraczalnej,
 - linie zabudowy równoległe do linii rozgraniczających położone są w odległości 6m od linii rozgraniczających obszar MN oraz ulicę,
 - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
 - odległość budynku od granic sąsiednich posesji – co najmniej 6 m,
 - powierzchnia rzutu od 60 m² do 300 m²
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - maksymalne wyniesienie poziomu parteru ponad poziom terenu – 1 m, jeżeli naturalne nachylenie terenu przekracza 6° i 0,5 m, jeżeli naturalne nachylenie terenu nie przekracza 6°
 - maksymalna wysokość kalenicy: ok. 9 m,
 - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
 - w bryle budynku mieszkalnego mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,
- Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5 m,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- Dopuszcza się prowadzenie w budynkach działalności handlowo-usługowej i rzemieślniczej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
 - nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 21. W obszarach oznaczonych symbolem **MN - 3** o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 25m,

- zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek jako jednej posesji,
- b) Na pojedynczej działce dopuszcza się funkcjonowanie jednego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, przy czym wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 25%,
- c) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę budynków istniejących,
- d) Wymagane parametry nowych budynków mieszkalnych określa się następująco:
- powierzchnia rzutu od 60 m² do 300 m²
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe
 - maksymalna wysokość kalenicy: ok. 9 m
 - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich
 - w bryle budynku mieszkalnego mogą zawierać się ewentualne pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,
 - lico nowego budynku położone na linii łączącej lica sąsiednich budynków mieszkalnych,
- e) Wymagane parametry nowych budynków gospodarczych określa się następująco:
- powierzchnia rzutu do 250 m²
 - jedna kondygnacja naziemna,
 - maksymalna wysokość kalenicy : ok. 8m,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- f) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5m,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- h) Na działkach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- i) Dopuszcza się prowadzenie w budynkach działalności handlowo-usługowej i rzemieślniczej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
 - nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 22. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/MN - 1** o funkcji zabudowy zagrodowej, docelowo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 25m,
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek jako jednej posesji,
- b) Na nowo wydzielanych posesjach w obszarach RM/MN-1 obowiązują ustalenia jak dla terenów MN – 1; przy czym obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na Rysunku Planu i przebiegająca w odległości 8m od linii rozgraniczającej obszar RM/MN oraz pas drogowy,
- c) Funkcję zagrodową, w tym hodowlę zwierząt inwentarskich, dopuszcza się wyłącznie na posesji na której znajduje się istniejący budynek mieszkalny, przy czym obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m² posesji,
- d) Na posesji o funkcji zagrodowej, dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego do powierzchni rzutu 250 m² oraz nieznaczną rozbudowę istniejących budynków gospodarczych,

- e) Dopuszcza się prowadzenie w budynkach działalności handlowo-usługowej i rzemieślniczej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
 - nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 23. W obszarach oznaczonych symbolem **Ur/MN-1**, stanowiących tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,
- b) Na pojedynczej działce dopuszcza się funkcjonowanie budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, przy czym wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 25%; obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na Rysunku Planu i przebiegająca w odległości 8m od linii rozgraniczającej obszar MN/UR oraz pas drogowy,
- c) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków,
- d) Wymagane parametry nowych budynków określa się następująco:
- powierzchnia rzutu do 250m²
 - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość kalenicy : ok. 9m,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- e) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5m,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- g) Na działkach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- h) Dopuszcza się prowadzenie w budynkach działalności handlowo-usługowej i rzemieślniczej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 24. W obszarze **MU-1**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 7m,
 - linie podziału wewnętrznego prostopadłe do linii rozgraniczającej tereny KSp-1 oraz MU-1,
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do obszaru KSp-1,
 - zakupu działki budowlanej można dokonać jedynie dokonując jednocześnie zakupu udziałów w obszarze KSp-1, przy czym udział we własności działki parkingu musi być proporcjonalny do udziału powierzchni działki budowlanej,
- b) Na pojedynczej działce projektowanego podziału wewnętrznego dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
- c) Wymagane parametry budynku:
- lico budynku zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na Rysunku Planu i przebiegającej na linii rozgraniczającej obszar MU oraz KSp,
 - minimalną długość lica budynku ustala się na 70% długości frontu działki,
 - dopuszcza się umiejscowienie ścian zewnętrznych szczytowych bez otworów na granicy działki, pod warunkiem zgody właściciela działki sąsiedniej,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość kalenicy: ok. 9 m,
 - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 40 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
 - w bryle budynku mogą zawierać się pomieszczenia garażowe oraz gospodarcze,
- d) Dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1.5m, przy czym od frontu działki ogrodzenie należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki,
- f) Na działkach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- g) Ustala się obowiązek wprowadzenia usług na pierwszej i możliwość wprowadzenia usług na drugiej kondygnacji budynku,
- h) W obiektach usługowych oraz lokalach usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 25. W obszarze **MU-2**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 10m,
 - linie podziału wewnętrznego prostopadłe do linii rozgraniczającej tereny KSp-4 oraz MU-2,
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do obszaru KSp-4,
 - zakupu działki budowlanej można dokonać jedynie dokonując jednocześnie zakupu udziałów w obszarze KSp-4, przy czym udział we własności działki parkingu musi być proporcjonalny do udziału powierzchni działki budowlanej,
- b) Na pojedynczej działce projektowanego podziału wewnętrznego dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego lub mieszkaniowo-usługowego,
- c) Wymagane parametry budynku:
- lico budynku zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na Rysunku Planu i przebiegającej na linii rozgraniczającej obszar MU oraz KSp,
 - minimalną długość lica budynku ustala się na 70% długości frontu działki,
 - dopuszcza się umiejscowienie ścian zewnętrznych szczytowych bez otworów na granicy działki, pod warunkiem zgody właściciela działki sąsiedniej,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 2-3, w tym poddasze użytkowe,
 - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
 - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 40 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
 - w bryle budynku mogą zawierać się ewentualne pomieszczenia garażowe,
- d) Dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1.5m, przy czym od frontu działki ogrodzenie należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki. Nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej położonej przy granicy z obszarami MW-2,
- f) Na działkach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

- g) Ustala się obowiązek wprowadzenia usług na pierwszej i możliwość wprowadzenia usług na drugiej kondygnacji budynku,
- h) W obiektach usługowych oraz lokalach usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 26. W obszarze **MU-3**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,
- b) Dopuszcza się nieznaczłą rozbudowę istniejącego budynku położonego na działce o numerze geodezyjnym 1-121/5,
- c) Po likwidacji istniejącego budynku położonego na działce o numerze geodezyjnym 1-121/3 dopuszcza się budowę jednego nowego budynku spełniającego następujące warunki:
 - maksymalna wysokość budynku -2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - dach wysoki o nachyleniu 35 –45°, kryty czerwoną dachówką,
 - usługi obowiązkowe na I kondygnacji,
- d) Ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1.5m,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni działki,
- f) W obiektach usługowych oraz lokalach usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 27. W obszarze **MW-1**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 25%,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3 do 5,
- d) intensywność zabudowy - 35 do 60%,
- e) dopuszcza się budowę nadziemnych zespołów garażowych pod warunkiem zachowania szczególnej dbałości o estetykę i ujednolicenie rozwiązań, w tym kolorystyki dachów i elewacji,
- f) dopuszcza się budowę wolno stojących podziemnych zespołów garażowych pod warunkiem, że wyniesienie stropów ponad istniejącą powierzchnię terenu nie przekroczy 1 m a ewentualne stropy wyniesione ponad powierzchnię terenu zostaną zagospodarowane na potrzeby zieleni, placów zabaw i/lub boisk,
- g) Dopuszcza się funkcjonowanie towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolno stojących obiektów o funkcji usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 2% całkowitej powierzchni obszaru, powierzchnia rzutu pojedynczych obiektów nie przekroczy 200 m², a liczba kondygnacji nie przekroczy 2,

- h) w przypadku realizacji garaży lub podziemnego parkingu liczba miejsc postojowych może być odpowiednio zmniejszona w stosunku wymagań zawartych w § 14 pkt. f),
- i) W obszarze musi znajdować się co najmniej jeden plac zabaw dla najmłodszych,
- j) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5m,
- k) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.
- l) W obiektach handlowo-usługowych oraz lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 28. W obszarach oznaczonych symbolem **MW-2**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) ✓ Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę budynków istniejących,
- c) Dopuszcza się znaczną rozbudowę istniejących garaży na obszarze MW-2 położonym przy ul. Górnej,
- d) Nie dopuszcza się lokalizowania nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
- e) Dopuszcza się funkcjonowanie towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolno stojących obiektów o funkcji usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 2% całkowitej powierzchni obszaru, powierzchnia rzutu pojedynczych obiektów nie przekroczy 200 m², a liczba kondygnacji nie przekroczy 2,
- f) Powierzchnia terenu biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40% powierzchni obszaru,
- g) Zakazuje się stawiania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń służących wydzieleniu boisk, placów zabaw lub parkingów,
- h) Teren ogólnodostępny poza ogrodzonymi parkingami,
- i) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,

- magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
- nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

- j) W obiektach handlowo-usługowych oraz lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 29. W obszarach oznaczonych symbolem **MW-3**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz gospodarczych,
- c) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m,
- d) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni posesji,
- e) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.
- f) W obiektach handlowo-usługowych oraz lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 30. W obszarze **MW-4**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Na obszarze nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem budynków gospodarczych i/lub garażowych w wyznaczonych na rysunku planu strefach lokalizacji garaży, przy czym lokalizacja takich budynków nie może wiązać się z usuwaniem istniejącego drzewostanu,
- c) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę budynków istniejących z możliwością wprowadzenia usług na parterze,
- d) W obszarze musi znajdować się co najmniej jeden plac zabaw dla najmłodszych,

- e) Zakazuje się lokalizowania nowych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń parkingów oraz placów zabaw,
- f) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- g) W lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi,
- h) Dopuszcza się zaspokojenie zapotrzebowania obszaru na miejsca postojowe przez lokalizację takich miejsc poza granicami obszaru,
- i) Na obszarze MW-4 obowiązują również ustalenia § 16 niniejszej uchwały,

§ 31. W obszarze **MWU-1**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Istniejącą stację paliw płynnych przeznacza się do likwidacji z powodu lokalizacji w terenie otoczonym ze wszystkich stron budynkami, a jej użytkowanie dopuszcza się do czasu technicznego zużycia istniejących obiektów,
- c) Dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych spełniających następujące wymagania:
 - lica budynków zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na Rysunku Planu,
 - dach wysoki kryty czerwoną dachówką,
 - ilość kondygnacji nadziemnych –3 (w tym poddasze użytkowe),
 - ewentualne garaże wyłącznie podziemne dostępne z tyłu budynku,
 - usługi obowiązkowe na pierwszej kondygnacji, możliwość wprowadzenia usług na drugiej kondygnacji pod warunkiem skomunikowania wyłącznie poprzez klatki schodowe,
- d) Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących zlokalizowanych na tyłach posesji,
- e) Powierzchnia terenu biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20% powierzchni obszaru,
- f) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

- g) W lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 32. W obszarze **MWU-2**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejącego układu pierzei,
- c) Ewentualną rozbudowę budynku przy ul. Wojska Polskiego 23 dopuszcza się tylko przy spełnieniu następujących warunków:
- lico budynku zlokalizowane na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na Rysunku Planu i przebiegającej na linii rozgraniczającej obszar MWU oraz pas drogowy,
 - dach wysoki kryty czerwoną dachówką,
 - ilość kondygnacji od 3 do 4 (w tym poddasze użytkowe),
 - usługi obowiązkowe na pierwszej kondygnacji, możliwość wprowadzenia usług na drugiej kondygnacji pod warunkiem skomunikowania wyłącznie poprzez klatki schodowe,
- d) Zakazuje się budowy nowych garaży nadziemnych; dopuszcza się budowę garaży podziemnych wolnostojących lub w bryłach budynku,
- e) Powierzchnia terenu biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20% powierzchni obszaru,
- f) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- g) W lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
- wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 33. W obszarze oznaczonym symbolem **MWU-3** stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
- zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
 - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
 - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
 - wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 25%,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2 do 4,
- c) intensywność zabudowy - 35 do 60%,
- d) dopuszcza się budowę nadziemnych zespołów garażowych pod warunkiem zachowania szczególnej dbałości o estetykę i ujednolicenie rozwiązań, w tym kolorystyki dachów i elewacji,
- e) Dopuszcza się funkcjonowanie towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolno stojących obiektów o funkcji usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 5% całkowitej powierzchni obszaru, powierzchnia rzutu pojedynczych obiektów nie przekroczy 200 m², a liczba kondygnacji nie przekroczy 2,
- f) W obszarze musi znajdować się co najmniej jeden plac zabaw dla najmłodszych,
- g) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5m,
- h) W mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
 - magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.
- i) W obiektach handlowo-usługowych oraz lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 34. W obszarach oznaczonych symbolem **ZN-1**, stanowiących tereny zieleni o niskiej przydatności dla budownictwa ze względu na ukształtowanie terenu oraz warunki gruntowo-wodne, obowiązują ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń sportowych na wolnym powietrzu,
- b) Ingerencję w procesy naturalnej sukcesji w wąwozie istniejącego cieku wodnego dopuszcza się tylko o tyle, o ile jest to niezbędne dla utrzymania drożności koryta cieku,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 90%,
- d) Dopuszcza się przeznaczenie 30% obszaru na tereny sportowo-rekreacyjne z urządzeniami towarzyszącymi,
- e) Teren ogólnodostępny.

§ 35. W obszarze **ZU-1**, stanowiącym teren urządzonego skweru, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy,
- b) Teren ogólnodostępny,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%.

§ 36. W obszarze **U-1**, stanowiącym teren usług, obowiązują ustalenia:

- a) Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,
- b) Nakazuje się zachowanie zabytkowej bryły nieczynnej wieży ciśnień, a wszelkie prace modernizacyjne i adaptacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- c) Zakazuje się realizacji nowej trwałej zabudowy, natomiast dopuszcza się lokalizację nietrwałych urządzeń związanych z prowadzeniem usług na wolnym powietrzu, takich, jak parasole, markizy, ogrodzenia itp.,
- d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni obszaru,
- e) Na obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji uciążliwych zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 37. W obszarze U-2, stanowiącym teren o funkcji usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny terenu na zasadach ogólnych,
- b) Wymagane parametry zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków -2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - w przypadku budynków o rozpiętości konstrukcji do 12m: dachy wysokie o nachyleniu 30 –45°, kryte czerwoną lub szarą dachówką, lub jej imitacją, w budynkach o rozpiętości konstrukcji powyżej 12m dopuszcza się dach płaski z imitacją dachu wysokiego,
 - powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni posesji,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 15%,
- d) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2 m,
- e) Dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu na drogę 2.KG w odległości nie mniejszej niż 200m od skrzyżowania dróg 1.KG oraz 2.KG,
- f) Nakazuje się pełne zabezpieczenie miejsc parkingowych dla klientów w obrębie posesji,
- g) Na obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców, produktów lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 38. W obszarze U-3, stanowiącym teren o funkcji usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny terenu na zasadach ogólnych,
- b) Dopuszcza się modernizację obiektów istniejących oraz budowę nowych obiektów o funkcji usługowej, pod warunkiem, że:
 - maksymalna wysokość budynków nie przekroczy 2 kondygnacji,
 - łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni obszaru,
 - potrzeby w zakresie miejsc postojowych zostaną w pełni zaspokojone w granicach obszaru oraz przez sąsiadujący parking KSp-3,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 15%,
- d) Zakaz lokalizacji zjazdów na drogę klasy G,
- e) Na obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji uciążliwych zapachów,
 - nagminnego składowania surowców, towarów lub odpadów poza miejscami do tego przeznaczonymi.

§ 39. W obszarach oznaczonych symbolem Up-1, stanowiących tereny usług użyteczności publicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,

- b) Dopuszcza się nieznaczłą rozbudowę istniejących budynków, przy czym wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 30%,
- c) Ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości do 2 m,
- d) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki,
- e) Na obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu i nie powodującej :
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 40. W obszarach oznaczonych symbolem **Up-2**, stanowiących tereny usług użyteczności publicznej, obowiązują ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny na zasadach ogólnych,
- b) Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych budynków, przy zachowaniu następujących warunków:
 - wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 20%,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
 - nowe budynki muszą harmonizować z istniejącą zabudową na obszarze ,
 - powierzchnie biologicznie czynne muszą stanowić co najmniej 20% powierzchni obszaru,
- c) Ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2m; ogrodzenia wyższe dopuszcza się przy obiektach sportowych na wolnym powietrzu,
- d) Na obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem obiektu użyteczności publicznej i nie powodującej :
 - wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji zapachów,
 - nagminnego składowania surowców lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

§ 41. W obszarach oznaczonych symbolem **Ur-1**, stanowiących tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego bez funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału wewnętrznego:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 25m,
 - minimalna powierzchnia wydzielanych posesji – 1500m²,
 - linie podziałów wewnętrznych prostopadłe do drogi publicznej,
 - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek jako jednej posesji,
- b) Wymagane parametry budynków:
 - maksymalna wysokość - 9m od istniejącego poziomu terenu,
 - maksymalna rozpiętość konstrukcji 20m,
- c) Wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 30%,
- d) Ogrodzenia poszczególnych posesji ażurowe, o wysokości do 2m,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni posesji,
- f) W obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej; w tym związanej z przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany na podstawie przepisów o ochronie środowiska, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu, na granicy posesji, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji z procesów technologicznych uciążliwych zapachów odczuwalnych na innych posesjach,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 42. W obszarze **Ur-2**, stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego bez funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,
- b) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem, że wskaźnik zabudowy posesji nie przekroczy 35%,
- c) Dopuszcza się grodzenie posesji,
- d) W obszarze dopuszcza się prowadzenie działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej, w tym związanej z przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany na podstawie przepisów o ochronie środowiska, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu, na granicy posesji, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - emisji z procesów technologicznych uciążliwych zapachów odczuwalnych na innych posesjach,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 43. W obszarze **US-1** o funkcji sportowo-rekreacyjnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się budowę zaplecza socjalno-administracyjnego i/lub kubaturowego obiektu sportowego, przy zachowaniu następujących warunków:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 1400 m²
 - maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- b) Dozwolona lokalizacja odkrytych boisk i placów do gier sportowych,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50%,
- d) Ogrodzenie boisk ażurowe o wysokości do 4m, całego terenu wysokości do 2m,
- e) Nakazuje się urządzenie placu postojowego umożliwiającego zaparkowanie co najmniej 30 samochodów osobowych,
- f) Wjazd tylko i wyłącznie od strony drogi klasy L.

§ 44. W obszarach oznaczonych symbolem **US-2**, o funkcji sportowo-rekreacyjnej, obowiązują ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń sportowych na wolnym powietrzu,
- b) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40%,
- c) Teren ogólnodostępny,
- d) Ogrodzenie boisk ażurowe o wysokości do 4m, całego terenu wysokości do 2m.

§ 45. W obszarze **ZD-1**, stanowiącym teren istniejących ogródków działkowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25m² oraz wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich,
- b) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5 m.

§ 46. W obszarze **KSp-1**, stanowiącym teren parkingu, obowiązują ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy,
- b) Parking ogólnodostępny przeznaczony do obsługi terenu MU-1,
- c) Zakaz grodzenia.

§ 47. W obszarze **KSp-2**, stanowiącym teren parkingu, obowiązują ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy,
- b) Dopuszcza się realizację tylko jednego zjazdu na drogę klasy G, usytuowanego w pobliżu obszaru Up-1,

§ 48. W obszarach oznaczonych symbolem **KSp-3**, stanowiących tereny parkingów, obowiązują ustalenia:

- a) Zakaz zabudowy,
- b) Zaleca się ogrodzenie terenu od strony drogi klasy G.

§ 49. W obszarze **KSp-4**, stanowiącym teren parkingu, obowiązują ustalenia:

- a) Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest skwer i parking ogólnodostępny przeznaczony do obsługi terenu MU-2,
- b) Zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem podziemnego parkingu lub zespołu garażowego, ze stropem wyniesionym nie więcej niż 1,0 m ponad istniejący poziom terenu i wkomponowanym w teren w sposób umożliwiający właściwe zagospodarowanie działek budowlanych w obszarze MU-2 oraz pełne wykorzystanie obszaru KSp-4 zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem,

c) Zakaz grodzenia.

§ 50. W obszarach oznaczonych symbolem **KSg-1**, stanowiących tereny zespołu garażowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny terenu na zasadach ogólnych,
- b) Dopuszcza się znaczną rozbudowę istniejących garaży,
- c) Zaleca się ogrodzenie terenu od strony drogi klasy G,
- d) Zakaz lokalizowania zjazdów na drogę klasy G,
- e) Dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń garaży do celów działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług z zakresu mechaniki pojazdowej oraz składowania nieszkodliwych materiałów, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu, na granicy posesji, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego lub pieszego.

§ 51. W obszarze **KSg-2**, stanowiącym teren istniejących usług i projektowanego zespołu garażowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny terenu na ogólnie obowiązujących zasadach,
- b) Obsługa komunikacyjna wyłącznie od drogi klasy L, zakaz lokalizowania zjazdów na drogę klasy G,
- c) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków oraz prowadzenie w nich istniejącego zaplecza magazynowo-gospodarczego,
- d) Po likwidacji istniejących budynków dopuszcza się realizację zespołu garażowego dla samochodów osobowych,
- e) Dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń garaży do celów działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług z zakresu mechaniki pojazdowej oraz składowania nieszkodliwych materiałów, pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - wzrostu, na granicy posesji, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - nagminnego tamowania ruchu kołowego lub pieszego.

§ 52. W obszarach oznaczonych symbolem **E-1**, stanowiących tereny stacji transformatorowych SN/NN, obowiązują ustalenia:

- a) Dopuszcza się funkcjonowanie budynku o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m, z wysokim dachem o maksymalnej wysokości 6 m, krytym czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową; alternatywnie stacja transformatorowa kontenerowa lub nasłupowa,
- b) Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe posesji o wysokości do 2 m,

- c) Inną lokalizację stacji dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci elektroenergetycznej lokalizacji lepszej z technicznego punktu widzenia,
- d) Po ustaleniu nowej lokalizacji w sposób, o którym mowa w pkt c), obszary oznaczone symbolem E-1 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 53. W obszarze **W-1**, stanowiącym teren urządzeń wodociągowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- b) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50%.
- c) Po rezygnacji z dotychczasowej funkcji (urządzenia wodociągowe) dopuszcza się scalenie obszaru z terenem KSp-3.

§ 54. W obszarach oznaczonych symbolem **K-1**, stanowiących tereny przepompowni ścieków, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Urządzenie terenu: dopuszczalne ogrodzenie ażurowe, wysokość ogrodzenia do 2 m,
- b) Inną lokalizację przepompowni ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacyjnej lokalizacji lepszej z technicznego punktu widzenia,
- c) Po ustaleniu nowej lokalizacji w sposób, o którym mowa w pkt b), obszary oznaczone symbolem K-1 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.
- d) Wszelkie uciążliwości związane z eksploatacją przepompowni nie mogą wykraczać poza granicę obszaru K-1.

§ 55. W obszarze **C-1**, stanowiącym teren o funkcji obsługi w zakresie ciepłownictwa, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podział wewnętrzny terenu na zasadach ogólnych,
- b) Wymagane parametry zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków – 12m,
 - powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni obszaru,
- c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30%.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 56. W obszarze planistycznym traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Górnej. Jednostka – J.”, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr XVI/116/99 z dnia 24 listopada 1999r.

§ 57. 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 58. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

§ 60. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W KĘTRZYNIE
Włodzisław Nowak