



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 22 grudnia 2015 r.

Poz. 5126

UCHWAŁA NR XI.125.15 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 27 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK - OSIEDLE GRUNWALDZKIE”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miasta Ełku uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXIV.330.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 27 sierpnia 2013 roku,

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK - OSIEDLE GRUNWALDZKIE”, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą

nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami:

nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku

z dnia 27 kwietnia 2010 roku, nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku,

nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku, nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „EŁK - OSIEDLE GRUNWALDZKIE”, obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, infrastruktury technicznej, zieleni, lasu, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych.

3. Integralną częścią uchwały są:

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

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami : 1.MN, 2.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, o powierzchni odpowiednio: 1,27 ha, 2,94 ha, 4,98 ha, 1,28 ha, 2,45 ha, 0,37 ha, 0,54 ha, 2,98 ha, 0,86 ha, 0,55 ha, 0,47 ha, 3,21 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 22.MN/U, o powierzchni 0,28 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami : 5.MW, 7.MW, o powierzchni odpowiednio: 0,83 ha, 0,57 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami : 4.MW,U, 6.MW,U, o powierzchni odpowiednio: 2,78 ha, 1,16 ha;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3.MW/U, o powierzchni 2,20 ha;
- 6) zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczony symbolem 14.U-K, o powierzchni 0,14 ha;
- 7) zieleni, oznaczone symbolami: 10.ZP, 16.ZP, 21.ZP, 23.ZP, o powierzchni odpowiednio: 0,05 ha, 0,59 ha, 0,11 ha, 2,36 ha;
- 8) lasu, oznaczony symbolem 24.ZL, o powierzchni 1,29 ha;
- 9) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 25.IT, 26.IT, o powierzchni odpowiednio: 0,003 ha, 0,006 ha;
- 10) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 27.KD-L, 28.KD-L, o powierzchni odpowiednio: 0,78 ha, 0,41 ha;
- 11) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 29.KD-D, 30.KD-D, 31.KD-D, 32.KD-D, 33.KD-D, 34.KD-D, 35.KD-D, 36.KD-D, o powierzchni odpowiednio: 0,19 ha, 0,22 ha, 0,08 ha, 0,10 ha, 0,16 ha, 0,13 ha, 0,42 ha, 0,10 ha;
- 12) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 37.KD-W, 38.KD-W, 39.KD-W, 40.KD-W, o powierzchni odpowiednio: 1,60 ha, 0,23 ha, 0,21 ha, 0,18 ha.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz wiat i altan od linii rozgraniczających, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 2) działce niesamodzielnej - należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, a także miejsc

gromadzenia odpadów stałych, dojeżdż, dojazdów, schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2. **OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itp., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów, w tym położonych poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się, chyba, że określono inaczej, dowolne kształtowanie wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki, altany i wiaty, jednakże obiekty te nie mogą mieć charakteru dominującego - nie mogą przekraczać wysokości budynków, określonej w ustaleniach szczegółowych, przy czym obiekty takie jak: maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 3 m;
- 3) wysokość altan i wiat nie może przekroczyć 5 m, a powierzchnia w rzucie poziomym wyznaczona przez skrajne krawędzie zadaszenia - 25 m², przy czym, liczba tego typu obiektów nie może być większa niż:
 - a) jeden - w przypadku działek budowlanych o powierzchni do 0,08 ha,
 - b) dwa - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,08 ha lub równej 0,30 ha,
 - c) trzy - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,30 ha oraz na terenach zieleni lub dróg;
- 4) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych budynków;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działek niesamodzielnych powinna stanowić co najmniej 20% powierzchni każdej z nich;
- 6) dopuszcza się, stosowanie maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy na poziomie:
 - a) 0,6 - w przypadku działek budowlanych na terenach: MW, MW,U, MW/U,
 - b) 0,8 - w przypadku działek budowlanych na terenie MN/U,
 - c) 1,0 - w przypadku działek budowlanych przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej,
 - d) 2,0 - w przypadku terenu U-K,
 - e) 0,2 - w przypadku działek budowlanych na terenach MN,
przy czym, w przypadku działek budowlanych zabudowanych w dniu uchwalenia planu,
dopuszcza się zachowanie istniejących, wyższych wskaźników;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej intensywności zabudowy, na poziomie niższym, niż określono w pkt 6;
- 8) dopuszcza się, zachowanie, odbudowę lub nadbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, zlokalizowanych częściowo przed linią zabudowy w obrębie części wysuniętej przed tą linię;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej przed linią zabudowy, a także na terenach gdzie takich linii nie wyznaczono;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych o innym przeznaczeniu niż określone w ustaleniach szczegółowych z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy, jednakże jedynie w obrębie nieruchomości, na której były zlokalizowane;

- 11) dopuszcza się zachowanie w istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach, parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak:
 - a) wysokość - w przypadkach przebudowy i rozbudowy,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych - w przypadkach przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
 - c) geometria dachu - w przypadkach przebudowy i rozbudowy,
 - d) liczba lokali mieszkalnych.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody:

- 1) obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1, położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – chroniony na mocy przepisów szczególnych;
- 2) zakaz, prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i realizacji zabudowy na znacznej powierzchni, kwalifikującej do takiej kategorii przedsięwzięć;
- 3) dla terenów, o których mowa w § 1 ust. 5 pkt 1 i 2 zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dla terenów, o których mowa w § 1 ust. 5 pkt 3, 4 i 5 zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne (miejscowość Ełk, nr stanowiska IV), podlegające ochronie, wpisane do rejestru zabytków pod numerem C-122, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak : L.dz. 670-1/34/73 z dnia 10 października 1973 roku;
- 2) w stosunku do zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dotyczące zasad postępowania z zabytkami archeologicznymi;
- 3) na obszarze zajmowanym przez stanowisko archeologiczne (miejscowość Ełk, nr stanowiska IV) zakazuje się prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych (z wyłączeniem naukowych badań archeologicznych), zagospodarowania i parcelacji.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowe działki budowlane winny mieć szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 4) łączna powierzchnia działek niesamodzielnych nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni terenu, z którego mogą być wydzielone.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz umieszczania reklam o łącznej powierzchni większej niż 10 m² na działce budowlanej lub terenie - w przypadku terenów dróg, i wysokości wraz z nośnikiem większej niż 10 m; dopuszcza się przy tym szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni danej elewacji;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji;

- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez przyległe drogi publiczne, w tym położone poza granicami planu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym, dla obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, a nie mających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zabudowy systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z lokalnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących wskaźniki emisji gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
 - 8) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
 - 9) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę, i zmiany kierunków obsługi terenów;
 - 10) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach;
 - 11) jeżeli wymagana liczba stanowisk postojowych, o których mowa w rozdziale III, przekroczy dziesięć dla danego budynku, należy zapewnić co najmniej dwa stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych, usytuowane na działce budowlanej lub działce niesamodzielnej
- w sposób pozwalający na optymalny dostęp do budynków i innych obiektów budowlanych.

§ 9. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - nie wprowadza się ograniczeń - obowiązują ustalenia szczegółowe.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,10 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków :
 - do 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy od ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - usytuowana w odległości 8 m,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 37.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha,

- c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków:
 - do 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy od ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - usytuowana w odległości 8 m,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne : 37.KD-W, 38.KD-W lub działki niesamodzielne;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MW/U** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,15 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się lokalizowanie usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych,
 - c) w każdym z budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwunastu lokali mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. d,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. d,
 - g) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy od ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - usytuowana w odległości 8 m;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych, a ich liczba powinna stanowić co najmniej 50% wymaganych stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 37.KD-W, 38.KD-W, 39.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.
- § 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MW,U** :
- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;

- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,20 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się lokalizowanie usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub kondygnacjach podziemnych,
 - c) w każdym z budynków, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż szesnastu lokali mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków:
 - do 14 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. d,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. e,
 - g) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy od ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - usytuowana w odległości 8 m,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,
 - przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych, a ich liczba powinna stanowić co najmniej 50% wymaganych stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 37.KD-W, 39.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MW** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,25 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, przy czym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwunastu lokali mieszkalnych w każdym z tych budynków,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - c) wysokość budynków :
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej, a ich liczba powinna stanowić co najmniej 50% wymaganych stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 37.KD-W, 39.KD-W lub działki niesamodzielne;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MW,U** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,20 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha,

- c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się lokalizowanie usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub kondygnacjach podziemnych,
 - c) w każdym z budynków, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż szesnastu lokali mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) wysokość budynków:
 - do 14 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. d,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. e,
 - g) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - h) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; linia zabudowy od ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - usytuowana w odległości co najmniej 8 m,
 - k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych, a ich liczba powinna stanowić co najmniej 50% wymaganych stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 37.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.MW** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego :
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,25 ha,

- b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, przy czym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwunastu lokali mieszkalnych w każdym z tych budynków,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej, a ich liczba powinna stanowić co najmniej 50% wymaganych stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej – do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 37.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,10 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,

- c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków:
 - do 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się – w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do ulicy Olsztyńskiej (poza planem) - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 37.KD-W, 40.KD-W;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.MN** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,05 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków:

- do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenu 27.KD-L;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.ZP** :

- 1) przeznaczenie - zieleń;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) zieleń naturalna, rowy,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 90%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 27.KD-L;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,11 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków:
 - do 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenu 27.KD-L lub do ulicy Ekologicznej (poza planem) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.MN** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,

- c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów :
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenu 29.KD-D;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
- c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenów: 27.KD-L, 29.KD-D i 30.KD-D;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.U-K** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa - usługi kultu religijnego;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a towarzyszący budynek z maksymalnie trzema lokalami mieszkalnymi lub wyodrębnienie w budynkach, o których mowa w lit. a, maksymalnie, łącznie trzech lokali mieszkalnych,
 - c) wysokość budynków - do 20 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych – do pięciu,
 - e) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 70° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 90%,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów – miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym dopuszcza się minimalną liczbę dwóch stanowisk,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenów : 29.KD-D i 30.KD-D lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,05 ha,

- b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenów : 27.KD-L, 30.KD-D, 31.KD-D, 32.KD-D, 33.KD-D, 34.KD-D lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.ZP** :

- 1) przeznaczenie - zieleń;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzona, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - c) wysokość budynków - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - 0%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 75%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej - do terenów : 28.KD-L, 33.KD-D i 34.KD-D,
 - b) należy zapewnić powiązanie komunikacyjne terenów 33.KD-D i 34.KD-D ciągiem pieszo-rowerowym, wskazanym na rysunku planu;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17.MN** :

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

- h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenów: 27.KD-L, 28.KD-L, 33.KD-D;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;

3) obsługa komunikacyjna:

 - a) parkowanie pojazdów - należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- b) dostęp do drogi publicznej – do terenów : 28.KD-L i 34.KD-D lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej, przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działce budowlanej, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - d) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b i c,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się – w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:

- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej – do terenów : 28.KD-L i 36.KD-D lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20.MN** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków:
 - do 11 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - do 5 m - w przypadku, o których mowa w lit. b,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. j, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej – do terenów : 27.KD-L, 35.KD-D, 36.KD-D;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21.ZP** :

- 1) przeznaczenie - zieleń;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzona, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - c) wysokość budynków - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - 0%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 75%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się – w przypadku działki budowlanej, o której mowa w pkt 2;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej - do terenów 28.KD-L i 36.KD-D,
 - b) należy zapewnić powiązanie komunikacyjne terenu 26.IT z terenem 28.KD-L lub 36.KD-D;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.MN/U** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,10 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) w budynkach mieszkalnych z lokalami usługowymi, o których mowa lit. a, dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią mieszkalną a niemieszkalną,
 - d) wysokość budynków:
 - do 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 5 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 5 m - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
 - f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
 - g) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

- i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b oraz budynków usługowych, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym stanowiska postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do terenu 36.KD-D lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.ZP** :

- 1) przeznaczenie - zieleń;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń naturalna, place zabaw, rowy, wody powierzchniowe stojące,
 - b) dopuszcza się dodatkowo budynki infrastruktury technicznej lokalizowane na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - c) wysokość budynków - do 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - 0% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - co najmniej 75%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie wymaga się - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
 - h) część terenu w granicach stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 27.KD-L lub do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.ZL** :

- 1) przeznaczenie – las;

- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów - zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia, przy czym dla części terenu w granicach stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Zamkowej (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25.IT** :

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - b) wysokość budynków - do 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 100%,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 28.KD-L;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.IT** :

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, z wyłączeniem budynków - kanalizacja;
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 28.KD-L lub 36.KD-D - pośrednio poprzez teren 21.ZP;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27.KD-L** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji: 28.KD-L, 29.KD-D, 30.KD-D, 33.KD-D, 35.KD-D;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28.KD-L** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji - z terenem 27.KD-L i z ulicą Zamkową (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji 27.KD-L i z ulicą Zamkową (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji 27.KD-L i z ulicą Zamkową (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **31.KD-D, 32.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) drogi jednojezdniowe,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Zamkową (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji 27.KD-L, a także z terenem 34.KD-D - poprzez ciąg pieszo-rowerowy na terenie 16.ZP, wskazany na rysunku planu;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Zamkową (poza planem), a także z terenem 33.KD-D - poprzez ciąg pieszo-rowerowy na terenie 16.ZP, wskazany na rysunku planu;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 13 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji 27.KD-L;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36.KD-D** :

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Zamkową (poza planem);
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37.KD-W** :

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, przy czym, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - z ulicą Olsztyńską (poza planem) oraz z terenami: 38.KD-W, 39.KD-W i 40.KD-W;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 46. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **38.KD-W**, **39.KD-W** :

- 1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) drogi jednojezdniowe, przy czym, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,

- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji - 37.KD-W oraz z ulicą Olsztyńską (poza planem);
 - 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40.KD-W** :

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, przy czym, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji 37.KD-W;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 48. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale II i III, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Prezydent Miasta Elku

Dariusz Wasilewski