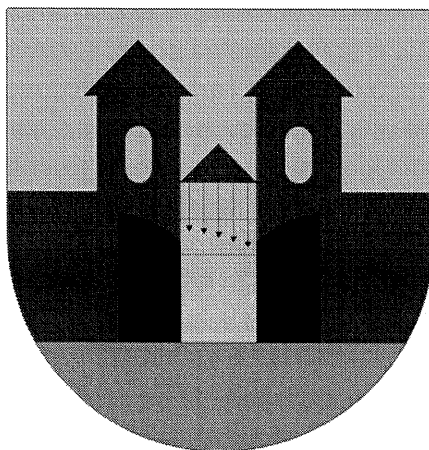


RADA MIEJSKA
w Mogielnicy
woj. mazowieckie

BURMISTRZ GMINY I MIASTA MOGIELNICA



TEKST PLANU

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin,
gmina Mogielnica**

RADA MIEJSKA
w Mogielnicy
woj. mazowieckie

UCHWAŁA NR XI / 54 / 2015
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY
z dnia 19 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.²) w związku z uchwałą nr L/278/2013 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 23 grudnia 2013r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica, Rada Miejska w Mogielnicy, po stwierdzeniu spójności ustaleń planu z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mogielnica (uchwalonego uchwałą nr XLII/254/2009 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 24 czerwca 2009r.) uchwala co następuje:

Rozdział 1

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od południa: południowa granica dz. ew. nr 137/1
- 2) od wschodu: północno-wschodnia granica dz. ew. nr 137/1, wschodnia granica dz. ew. nr 135/3, 136/2,
- 3) od północy: północna granica dz. ew. nr 132/3, 137/1, 135/3, 337
- 4) od zachodu: zachodnia granica dz. ew. nr 132/3, 137/1.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 oznaczono literowo od a do m i wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

3. Załącznikami do uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w ust. 2, są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) kolorystykę obiektów;
 - 7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Nie określa się następujących elementów i zasad zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie dotyczą obszaru objętego planem:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2, pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 9) granic terenów zamkniętych i ich stref ochrony;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§3.

1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **działce budowlanej** – w rozumieniu art. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia o którym mowa w pkt. 3, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) **intensywności zabudowy** – w rozumieniu art. 15 ust.2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **terenie biologicznie czynnym** – w rozumieniu obowiązującego na dzień sporządzenia projektu budowlanego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział terenów biologicznie czynnych na działce;
- 8) **maksymalnej wysokości budynków** – wysokość w rozumieniu obowiązującego na dzień sporządzenia projektu budowlanego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie usytuowania zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów, nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 11) **długości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 12) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 13) **maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki istniejące i lokalizowane na działce budowlanej, mierzone w obrysie zewnętrznym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz usługi będące przedsięwzięciami nie powodującymi przekraczania standardów jakości

środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub poza lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie związane ze składowaniem i magazynowaniem odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

16) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe zlokalizowane w lokalach użytkowych położonych w parterze budynku, dostępnych z poziomu ulicy, ciągu pieszego, placu lub drogi wewnętrznej;

17) **obiektach lub budynkach tymczasowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;

18) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:

- specjalnych nośników, w szczególności bilbordów, banerów, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
- grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, takich jak malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;

19) **Systemie Identyfikacji Miejskiej** - należy przez to rozumieć kompleksowo opracowany dla całego miasta system jednolitych stylistycznie elementów informacyjnych ułatwiających orientację w przestrzeni miasta; na system mogą się składać elementy takie jak: tablice z nazwami ulic i ich nośniki, tablice kierujące do istotnych punktów miasta (np. muzea, szpitale, wybrane usługi itp.), nośniki z planem miasta, nośniki informacji o istotnych elementach krajobrazu miejskiego (tj. obiekcie zabytkowym, patronie ulicy itp.);

20) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, graficzne elementy identyfikacji wizualnej przedsiębiorcy; w tym także szyldy semaforowe i zwiastuny szyldów;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów, zawierające wskaźniki dla terenu i parametry zabudowy: numer terenu, symbol literowy przeznaczenia terenu, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i minimalną wysokość zabudowy; oznaczenie to

zawiera dodatkowo informację – orientacyjną powierzchnię terenu; numer terenu i symbol literowy przeznaczenia terenu stanowią symbol danego terenu;

- 4) oznaczenia dla terenów komunikacji zawierające: numer terenu komunikacji, symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) linie zabudowy obowiązujące;
- 7) szpalery drzew do nasadzeń;
- 8) ciągi pieszo-rowerowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami literowymi :

- 1) U - tereny usług;
- 2) U/MN - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 4) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 6) KCP - ciąg pieszo – rowerowy;
- 7) R – tereny rolne.

§ 6.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) zasady dotyczące kształtowania elewacji frontowych dla całego obszaru objętego planem:
 - a) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym: tynków, cegły klinkierowej, drewna, szkła, kamienia, betonu wykluczając możliwość użycia materiałów będących ich imitacją;
 - b) elewacje budynków pokryte tynkiem powinny być wykonane w kolorach pastelowych, niejaskrawych w gamie odcieni bieli, kremów, beży, szarości;
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach barw innych niż wymienione w ppkt.b) do celów dekoracyjnych, podziałów funkcjonalnych z zachowaniem barwy pastelowej jako przeważającej dla całości obiektu;
 - d) zakazuje się stosowania okładzin z PCV.
- 3) w pierzejach drogi 5KDW i 4KDW wyznacza się na rysunku planu elewacje eksponowane oraz ustala się dla nich następujące zasady:
 - a) ustala się wyróżnienie elewacji budynku lub części elewacji budynku stanowiącego elewację eksponowaną np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał, kolor elewacji oraz miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku;
 - b) elewacje eksponowane powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, drewna, szkła;
- 4) lokalizację i zasady dotyczące elementów kompozycji przestrzennej i charakterystycznych elementów budynków, takich jak:
 - a) usługi w parterach - na elewacjach budynków od strony ulicy, kondygnacja parteru z usługami musi wyróżniać się architektonicznie od innych kondygnacji,
- 5) następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach dróg publicznych,
 - c) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 40% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
 - d) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 180 cm,
 - e) wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 60 cm;
- 6) następujące zasady rozmieszczania reklam:
- a) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych:
 - w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej;
 - w sposób przesłaniający obiekty budowlane, bez uzgodnienia z właścicielem przesłanianego obiektu;
 - w sposób powodujący uniemożliwianie odczytania elewacji eksponowanych, kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych i widoków, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych.
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
 - b) dopuszcza się realizację reklam wolnostojących wyłącznie na terenach dróg publicznych, przy czym:
 - zakazuje się lokalizowania reklam o wysokości większej niż 5,0 m i powierzchni ekspozycji większej niż 3 m²,
 - zakazuje się umieszczania reklam w odległości mniejszej niż 2,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących w odległości mniejszej niż 30 m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie jezdni,
 - c) dopuszcza się realizację reklam na budynkach i obiektach usługowych i usługowo-mieszkalnych przy czym:
 - powierzchnia ekspozycji reklamy nie może wynosić więcej niż 3 m²,
 - reklamy realizowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 1/10 wysokości budynku, na którym się znajdują,
- 7) następujące zasady rozmieszczania szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1U, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 1MW/U, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 3 m²,
 - b) w przypadku umieszczania szyldów na terenach dróg publicznych ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 2,5 m,
 - c) zakazuje się umieszczania szyldów na terenach 1R, 1KCP, 2KCP.
- 8) dopuszcza się realizację elementów Systemu Identyfikacji Miejskiej na obszarze planu z wyłączeniem terenu 1R.

§ 7.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dla szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
 - b) nakaz stosowania nasadzeń gatunkami rodzimymi odpornymi na zanieczyszczenia komunikacyjne;

- 2) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach, który został określony na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) możliwość lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
 - c) nakaz utrzymania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego w trakcie prowadzenia inwestycji komunikacyjnych,
 - d) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - e) nakaz podczyszczania w urządzeniach osadnikowych, wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z działek przed zagospodarowaniem ich w miejscu powstawania i wprowadzeniem ich do ziemi, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy ochrony środowiska.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) następujące zasady służące powiązaniom głównych przestrzeni ciągów komunikacyjnych o symbolach 2KDW, 5KDW i 6KDW o charakterze reprezentacyjnym, w których:
 - a) nakazuje się realizację posadzki i małej architektury z elementów wzajemnie dopasowanych tworzących kompozycyjną całość,
 - b) nakazuje się wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
 - c) nakazuje się stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, w szczególności takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki i słupki,
- 2) następujące zasady w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych na całym obszarze planu:
 - a) zapewnienie dostępu do nowoprojektowanych budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych poprzez realizację ramp, pochylni lub podnośników w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;
 - b) oświetlenie stref wejściowych do nowoprojektowanych budynków powinno być równomierne i nie powodować oślepiania.
 - c) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszego powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, bez elementów małej architektury

- d) realizowanie przejść pieszych w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- e) stosowanie obniżenia posadzki przy miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu t.j.: maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości.
2. Dla nowo wydzielonych działek ich minimalne wielkości, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: U, U/MN, MN, MW/U podano w ustaleniach szczegółowych;
3. Określone w planie wielkości działki, szerokości frontu działki oraz kąt położenia jej granic nie dotyczą działek:
 - a) wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielanych pod drogi.

§ 11.

1. Na terenie planu nie występują tereny i obiekty objęte prawną ochroną dziedzictwa kulturowego;
2. Na terenie planu nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
3. Na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz chronione w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z zasadami ich ochrony z Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy i Miasta Mogielnica;
4. Na terenie planu podlegają ochronie nierozpoznane stanowiska archeologiczne;
5. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy prowadzić działania określone w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

§ 12.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) podział terenów komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania na:
 - a) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz służące połączeniu z układem drogowym poza obszarem planu:
 - drogi oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW z drogą powiatową nr 1630W,
 - droga o symbolu 4KDW z ulicą Spacerową;
 - b) tereny ciągów pieszo – rowerowych oznaczone symbolami: 1KCP, 2KCP.
- 2) zakaz wprowadzania, na terenach komunikacji, wszelkich urządzeń, budowli i

budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni urządzonej i urządzeń infrastruktury technicznej oraz latarni;

3) następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) potrzeby parkingowe nakazuje się realizować wyłącznie w granicach działki budowlanej, na której jest prowadzona inwestycja;
- b) na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych co najmniej 4 % miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
- c) w przypadku różnego przeznaczenia albo funkcji obiektu lub terenu, łączna liczba miejsc parkingowych powinna wynikać ze zsumowania miejsc poszczególnych rodzajów przeznaczenia albo funkcji, z dopuszczeniem wymienności do 20% miejsc w przypadku rodzajów przeznaczenia lub funkcji, dla których szczytowe okresy zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych dniach tygodnia lub porach doby;
- d) nakazuje się zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla nowoprojektowanych funkcji mieszkaniowych:
 - minimalnie 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na działce dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
 - minimalnie 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na działce dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny;
- e) nakazuje się zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla nowoprojektowanych funkcji usługowych:
 - biur – 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - handlu - 3 na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy – 1miejsce na 1 obiekt,
 - gastronomii – 1miejsce parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - usług motoryzacyjnych – 4 na każde stanowisko obsługi,
 - przedszkoli i żłobków – 3 na każde 100dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących dzieci,
 - hoteli – 4 na każde 10 miejsc noclegowych,
 - pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) nakazuje się zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla rowerów dla nowoprojektowanych funkcji usługowych:
 - biur - 5 na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m² - 1 na każde 100 m² powierzchni sprzedażowej, nie mniej jednak niż 2,

4) wymóg, realizacji ciągu pieszego z wydzieloną strefą dla ruchu rowerowego na terenie oznaczonym symbolem 1KCP, 2KCP.

5) możliwość realizacji innych niż określone w planie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub rowerowych na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 13.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany trasy przebiegu istniejących sieci oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) możliwość realizacji kanałów zbiorczych;

2. w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z projektowanych przewodów sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 110$ w drogach o symbolu: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW;
- b) dopuszczenie użytkowania i modernizacji istniejących podziemnych ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących, do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej,
- c) zakaz realizacji nowych, indywidualnych lub lokalnych, podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa;

3. w odniesieniu do odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych:

- a) odprowadzanie ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do miejskiego, komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przebudowę i rozbudowę funkcjonujących sieci wg potrzeb projektowanej i funkcjonującej zabudowy oraz wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.
- b) dopuszczenie użytkowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków,
- c) zakaz realizacji nowych indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- d) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszczenie wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód

- opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- g) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich,
- h) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW tras dla przewodów tłocznych kanalizacji i komór na tej sieci zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych;
4. w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:
- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem:
- w oparciu o projektowaną sieć ciepłowniczą na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - w oparciu o źródła lokalne lub energię elektryczną, z uwzględnieniem przepisów prawa energetycznego w zakresie pierwszeństwa zaopatrzenia ze źródła kogeneracyjnego,
- b) dopuszczenie użytkowania istniejących instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących paliwa stałe lub paliwa płynne do czasu pełnego zaspokojenia potrzeb cieplnych przez dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej lub gazu z sieci gazowej,
- c) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących energię geotermalną i energię słoneczną,
- d) dopuszczenie realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami płynnymi węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki;
5. w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę z zachowaniem pierścieniowego układu przewodów zgodnie z warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26. 04. 2013r Dz. U. z 04. 06. 2013r, poz. 640),
- b) możliwość pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW tras dla zlokalizowanych tam sieci gazowych średniego ciśnienia o minimalnej średnicy przewodu 32mm, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
6. w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszczenie na całym obszarze planu budowy nowych wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki,
- c) nakaz docelowego skablowania linii wszystkich napięć na terenie objętym planem, z dopuszczeniem stosowania nadziemnych przyłączy do czasu skablowania linii,
- d) dopuszczenie produkcji energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej o skojarzonej mocy ciepłowniczej jednostki wytwórczej nieprzekraczającej potrzeb ciepłowniczych zasilanych z nich obiektów

budowlanych,

e) dopuszczenie produkcji energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących energię słoneczną, w tym w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

7. w odniesieniu do telekomunikacji:

a) obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej lub z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,

b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie wymagają one realizacji wolnostojących masztów antenowych i że nie są usytuowane wyżej niż dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

8. w odniesieniu do zasad gospodarowania odpadami:

a) nakaz wyposażenia działek budowlanych w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie,

b) zakaz realizacji składowisk odpadów,

c) zakaz realizacji obiektów i budynków służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych.

§ 14.

W zakresie określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej, za wyjątkiem:

- 1) zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej nie wymagających zainwestowania kubaturowego, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) zabudowy tymczasowej placu budowy;
- 3) sieci tymczasowych na wypadek awarii, remontów, wymiany, przebudowy.

§ 15.

Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1.R, 1.KCP, 2KCP, dla których stawki tej nie ustala się.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe dla terenów
§ 16.

1.U	1,106ha
------------	----------------

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: : usługi z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, sportu, kultury, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, hosteli i pensjonatów, rzemiosła usługowego;
- b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zgodnie z § 6,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
- c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%,
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
- g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 100m
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
- j) linie zabudowy – według rysunku planu;
- k) budynki realizowane w obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio w granicach działek budowlanych;
- l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 1KDW i 2KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;

9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;

10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KDW, 2KDW, 6KDW.

§ 17.

1.U/MN	0,37ha
---------------	---------------

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, sportu, kultury, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, hosteli i pensjonatów;

b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;

c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U/MN do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;

c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),

d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%,

d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3

g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 35m

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),

j) linie zabudowy – według rysunku planu;

k) dla terenu 1.U/MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 500 m²,

- dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 5KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 4KDW, 5KDW, 6KDW.

2.U/MN	0,22ha
---------------	---------------

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, sportu, kultury, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, hosteli i pensjonatów;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U/MN do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 40m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 2.U/MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 4KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 4KDW.

3.U/MN	0,355ha
---------------	----------------

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, sportu, kultury, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, hosteli i pensjonatów;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;

- c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U/MN do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 35m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 3U/MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących mieszkalnych i usługowych – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 5KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

zgodnie z § 14;

9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;

10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 4KDW, 5KDW, 6KDW.

§ 18.

1.MN	1,498ha
-------------	----------------

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;

b) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, kultury, gastronomii, zdrowia, oświaty, rzemiosła wyłącznie w formie wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych, budynki gospodarcze i garażowe jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;

c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),

d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,

d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3

g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 30m

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),

j) linie zabudowy – według rysunku planu;

k) dla terenu 1MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;

l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla budynków wolnostojących – 500 m²,

- dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
- dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
- b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 1KDW i ul. Spacerowej - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KDW, 6KDW, ul. Spacerowej i drogi powiatowej nr 1630W.

2.MN	0,924ha
-------------	----------------

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, kultury, gastronomii, zdrowia, oświaty, rzemiosła wyłącznie w formie wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych, budynki gospodarcze i garażowe jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,

- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 30m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45° ;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 2MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących – 500 m^2 ,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350 m^2
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200 m^2 , segment skrajny - 350 m^2
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 4KDW, 6KDW i ul. Spacerowej - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 4KDW, 6KDW, ul. Spacerowej.

3.MN	0,463ha
-------------	----------------

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, kultury, gastronomii, zdrowia, oświaty, rzemiosła wyłącznie w formie wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych, budynki gospodarcze i garażowe jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 30m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 3MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących – 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 4KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;

- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 4 KDW i ul. Spacerowej.

4.MN	1,666ha
-------------	----------------

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, kultury, gastronomii, zdrowia, oświaty, rzemiosła wyłącznie w formie wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych, budynki gospodarcze i garażowe jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 30m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 4MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących – 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²

- dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
- b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 3KDW, 4KDW i 6KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 3KDW, 4KDW i 6KDW.

5.MN	0,314ha
-------------	----------------

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, kultury, gastronomii, zdrowia, oświaty, rzemiosła wyłącznie w formie wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych, budynki gospodarcze i garażowe jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 30m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45° ;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 5MN dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków wolnostojących – 500 m^2 ,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350 m^2
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200 m^2 , segment skrajny - 350 m^2
 - b) minimalna szerokość frontu działki
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 3KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 3KDW.

§ 19.

1.MW/U	3,616ha
--------	---------

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1. MW/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nieuciążliwych usług
 - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zakresu domów wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych, nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, sportu, poczty i telekomunikacji, budynki gospodarcze i garażowe.
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej zwłaszcza: miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 7 pkt. 5),
 - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 7 pkt. 6);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 75%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4
 - g) maksymalna długość elewacji frontowej poszczególnych budynków – 40m
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 12° oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45° ;
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 12 pkt.3),
 - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
 - k) dla terenu 1MW/U dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
 - l) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 800m²
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 500m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 500 m²,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny) – 350m²
 - dla budynków- w zabudowie szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 200m², segment skrajny - 350m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25m²
 - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 20m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 18 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) – 11 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej (na 1 segment): segment środkowy - 7m, segment skrajny - 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 6KDW - 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 20° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych).
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 15;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 2KDW, 3KDW, 6KDW.

§ 20.

1.R	0,749ha
------------	----------------

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1. R** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren rolny bez prawa do zabudowy.
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21.

- 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.
- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1.KDW:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
 - b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
 - c) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.
 - d) ustala się powiązania z układem drogowych poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą 6KDW.
- 2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 1.KDW:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
 - b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;
- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.
- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 2.KDW:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
 - b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
 - c) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.
 - d) ustala się powiązania z układem drogowych poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą 6KDW oraz z układem drogowym zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1630W.
- 2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 2.KDW:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
 - b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:

- nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
- nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 3.KDW:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
- c) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.
- d) ustala się powiązania z układem drogowym poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą 6KDW i projektowaną drogą 4KDW.

2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 3.KDW:

- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
- b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 4.KDW:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
- c) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.
- d) ustala się powiązania z układem drogowym poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą 5KDW oraz z układem drogowym zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Spacerową.

2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 4.KDW:

- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
- b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 5.KDW:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 25,0 m, według rysunku planu;
 - b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
 - c) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.
 - d) ustala się powiązania z układem drogowych poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą 6KDW i 4KDW.
- 2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 5.KDW:
- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
 - b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz realizacji nawierzchni ze szlachetnych materiałów typu : kamień naturalny, wysokiej klasy beton, szkliviona ceramika, z zakazem realizacji nawierzchni asfaltowej, za wyjątkiem jezdni,
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.KDW** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna - projektowana.
- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 6.KDW:
- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12,0 m, według rysunku planu;
 - b) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi;
 - c) ustala się powiązania z zewnętrznym układem drogowych poprzez skrzyżowanie z ul. Spacerową
 - d) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
- 2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 6.KDW:
- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
 - b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 6, 7 i 8;
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KCP** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.
- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1.KCP:
- a) ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
 - b) ustala się realizację szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ciągu.
- 2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 1.KCP:
- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i

rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami ciągu;

b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:

- nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
- nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
- nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- ustala się zakaz realizacji reklam poza elementami Systemu Identyfikacji Miejskiej.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KCP** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 2.KCP:

- a) ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- b) ustala się realizację szpaleru drzew co najmniej po jednej stronie ciągu.

2) Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 2.KCP:

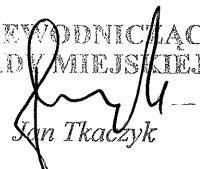
- a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dystrybucyjnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami ciągu;
- b) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
 - nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
 - nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
 - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - ustala się zakaz realizacji reklam poza elementami Systemu Identyfikacji Miejskiej.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 22.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Mogielnica.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. Na terenie planu tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „Teren A”, położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica uchwalonego uchwałą Nr XLIX/289/2009 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 22 grudnia 2009r. (publikacja Dz. U. Woj. Maz. nr 65 poz. 962 z 2010r.)

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Jan Tkaczyk