

## **UCHWAŁA NR .....**

### **RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

**z dnia ..... r.**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr XL/283/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, Rada Miejska w Orzyszu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwalonego uchwałą nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 1999 r. z późn. zm., uchwala co następuje:

## **ROZDZIAŁ I**

### **USTALENIA WSTĘPNE**

#### **§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, który stanowi załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
  - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla poszczególnych obszarów planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
    - a) załącznik nr 1 - obszar I - w rejonie ulic Ełckiej, Kanałowej i Jeziora Orzysz – symbol lit. – **a**;
    - b) załącznik nr 2 - obszar II - północnej części miasta Orzysz – symbol lit. – **b**;
    - c) załącznik nr 3 - obszar III - w rejonie ulic Giżyckiej, Wojska Polskiego i linii kolejowej – symbol lit. – **c**;
  - 3) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
  - 4) załącznika nr 5 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Orzysz.

#### **§2.**

1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) tylnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 6) wymiarowania podanego w metrach;
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
  - 2) oznaczenia pomnika przyrody;
  - 3) granicy układu urbanistycznego stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 4) granicy obszaru stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 5) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 6) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
  - 7) granicy strefy ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza;
  - 8) granicy strefy ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza;
  - 9) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
  - 10) granicy terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;
  - 11) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia literowo - cyfrowe terenów elementarnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol literowy: zgodny z symbolem odpowiedniego obszaru planistycznego;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 3) poz. 3. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 15) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.
6. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - z racji braku ich występowania w granicy planu.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- b) **granicę planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
- c) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- d) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy oraz tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- e) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
- f) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- g) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- h) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- i) **strefie ochronnej infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych;
- j) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- k) **tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku mieszkalnego, która wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza obszar lokalizacji budynku mieszkalnego;
- l) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi
- m) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- n) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- o) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez jednostki administracji publicznej na rzecz obywateli, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- p) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub

najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- q) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m;
- r) **zabudowie gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA OGÓLNE

##### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym

##### §4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 3) MNUw – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wolnostojącej;
  - 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 5) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 6) MWUp – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych;
  - 7) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - 8) UN – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 9) U – teren zabudowy usługowej;
  - 10) Up – teren zabudowy usług publicznych;
  - 11) US – teren usług sportu i rekreacji;
  - 12) PU – teren zabudowy produkcyjno – usługowej;
  - 13) R – teren rolniczy;
  - 14) Z – teren zieleni;
  - 15) ZI – teren zieleni izolacyjnej;
  - 16) ZC – teren cmentarza;
  - 17) ZD – teren ogrodów działkowych;
  - 18) ZL – teren lasu;
  - 19) ZP – teren zieleni urządzonej;
  - 20) WP – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
  - 21) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
  - 22) C – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
  - 23) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
  - 24) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
  - 25) KD(GP) – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 26) KD(Z) – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 27) KD(L) – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 28) KD(D) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - 29) KDW – teren drogi wewnętrznej;
  - 30) KDp – teren ciągu pieszego;
  - 31) KP – teren parkingu;
  - 32) KS – teren parkingu i garaży.

## Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### §5.

#### 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach elementarnych rozmieszczonych wzdłuż dróg krajowych wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy określa obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13;
- 3) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza linie zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków istniejących w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
- 6) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**, **MNU**, **MNUw**, **MW**, **MWU**, **MWUp**, **ML**, **UN**, **US**, **Up** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się remont oraz przebudowę budynków zlokalizowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U** i **PU** usytuowanych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych i linii zabudowy.

#### 2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UN**, **Up**, **Us**, **U** i **PU**;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

#### 3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
  - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
- 4) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN** i **MW**.

## Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

### §6.

#### 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty usługowe oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 7) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MNUw, MW, MWU; MWUp**
  - 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU, MNUw** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
    - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MWU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
    - e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
    - f) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowo - cyfrowym **a-01Up, b-02Up, c-01Up, c-04Up, a-01Us i a-03Us** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - g) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowo – cyfrowym **a-02Us** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
    - h) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
  - 10) W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 i na załączniku graficznym nr 2;
  - 2) nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego I - **symbol literowy – a** dla obiektu:
      - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 20,0 m, pierśnicy 90,0 cm, nr rejestrowy 464;



b) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach obszaru planistycznego II - **symbol literowy – b** dla obiektów:

- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 23,0 m, pierśnicy 85,0 cm;
- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 90,0 cm;
- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 87,0 cm;
- Lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 86,0 cm;
- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 27,0 m, pierśnicy 144,0 cm;
- Dąb szypułkowy - Quercus robur, o wysokości 22,0 m, pierśnicy 79,0 cm;

3. W granicach planu nie są wyznaczone:

- 1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.
4. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§7.**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I – symbol lit. – a, zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;
- 2) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego I – symbol lit. – a, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) budynek mieszkalny, obecnie cerkiew pod wezwaniem Świętego Jerzego przy ul. Ełckiej 22;
- 3) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego II – symbol lit. – b, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;
  - b) kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul. Ełckiej 17 - nr rej. A-2254 z 5 maja 2006 r.;
  - c) dom przy ul. Ełckiej 25 (kiedyś ul. Ełcka 22) - nr rej. 1152 z 10 maja 1986 r., A-1024 z 7 sierpnia 1995 r.;
  - d) dom przy ul. Ełckiej 27 (kiedyś ul. Ełcka 24) - nr rej. A-1065 z 25 maja 1998 r.;
- 4) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III – symbol lit. – c, zabytki nieruchome, ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) układ urbanistyczny - nr rej. A-1246 z dnia 14 czerwca 1968 r.;
  - b) kościół ewangelicki, obecnie parafia rzymskokatolicka pod wezwaniem Matki Boskiej Królowej Polski wraz z cmentarzem przykościelnym - nr rej. Z 10 maja 1968 r. oraz A-899 z 2 stycznia 1992 r.;

- 5) zachowuje się w granicach obszaru planistycznego III – symbol lit. – c, zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) budynek mieszkalny drewniany przy ul. Wojska Polskiego 24.
2. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. a, pkt. 3 lit. b, c, d, pkt. 4 lit. b obowiązują następujące zasady ochrony:
  - 1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
  - 2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
  - 3) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych.
4. W odniesieniu do układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 1 pkt.1 lit. a, pkt. 3 lit. a, pkt. 4 lit. a należy zachować historyczny układ przestrzenny – układ komunikacyjny, osie widokowe. Nowa zabudowa formą, gabarytami, rodzajem materiałów stosowanych w pokryciu dachowym i elewacji powinna nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy sąsiedniej.
5. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§8.**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

##### **§9.**

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w §6;
  - 2) obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w §7;
  - 3) obszar wyznaczony przez granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;

- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§10.**

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami **R i ZL**,
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 18 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 11.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 3) w granicach stref ochronny sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie:
    - a) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **b-01ZC** – w obszarze planistycznym II - **symbol lit. – b**;
    - b) cmentarzy zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.
  - 4) ustala się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 5) ustala się w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, znajdującej się w granicach terenu elementarnego **b-01W, b-07Z** ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o których mowa w przepisach odrębnych;

- 6) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 8) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

### §12.

#### 1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) wewnętrzny układ komunikacyjny miasta dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą krajowe drogi publiczne nr 16 i 63 oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KD(GP)** powiązane bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Orzysz, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KD(Z)** i symbolami literowo – cyfrowymi **a-01KD(L)**, **b-08KD(L)**, **c-01KD(L)**;
- 5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo – cyfrowymi **a-02KD(L)**, **a-03KD(L)**, **b-01KD(L)**, **b-02KD(L)**, **b-03KD(L)**, **b-04KD(L)**, **b-05KD(L)**, **b-06KD(L)**, **b-07KD(L)**, **b-09KD(L)** symbolami literowymi **KD(D)** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**, a także ciągi pisze oznaczone symbolem literowym **KDp**;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**
  - b) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU**, **MNUw**;
  - c) 1,1 miejsca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MW**;
  - d) 1,2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MWU** i **MWUp**
  - e) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**;
  - f) 1 miejsce na jeden budynek usługowy na dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UN**;
  - g) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w budynkach usługowych dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U**;

- h) 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **Up i US**;
- i) 1 miejsce na 5 zatrudnionych na 1 zmianie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **PU**;
- j) 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **C, K, W**;
- k) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - l) - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - m) - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - n) - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 8) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt
  - a) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych, z zastrzeżeniem §12 ust. 8 lit b;
  - b) dopuszcza się bilansowanie dla terenów **MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, Up, US** maksymalnie 15% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 7, wliczając miejsca parkingowe ogólnodostępne zorganizowane w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KD(L), KD(D), KDW**.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§13.**

##### **1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Orzysz i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
  - a) dopuszcza się wykonanie sieci elektroenergetycznych jako napowietrzne;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych na terenach **C, K, W** oraz w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem dróg krajowych oznaczonych w planie symbolem **KD(GP)**;
  - a) ograniczenie wskazane w ust. 4 nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, ML, UN, U, Up, Us, PU, ZP** w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, na obszarach na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci podziemnych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ZL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji

podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.

- d) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany przeznaczenia gruntów.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
  - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w aglomeracji Orzysz informacyjnie określonej na rysunku planu;
- 2) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - a) na obszarze poza granicami aglomeracji dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków;
- 3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę z zastrzeżeniem pkt. 5, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - a) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;
- 6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
  - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
  - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
  - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością przebudowy i dostosowania mocy istniejących sieci i urządzeń;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy wykonać jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej;
  - 2) ustala się, iż sieć ciepłownicza musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 3) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
  - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania.

#### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

##### **§ 14.**

Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo – cyfrowym **a-06ZP** w okresie od początku kwietnia do końca października każdego roku.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

##### **§15.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, UN, U, Us, ML, PU – 30%;
- 2) tereny elementarne niewymienione w pkt. 1 – 1%.

**Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych  
oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,  
umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§16.**

1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazano granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
  - 1) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu w całości położona jest w obszarze III – symbol literowy – c.
  - 2) w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zgodnie z rysunkiem planu na obszarze I – symbol lit. – a oraz na obszarze II – symbol lit. – b wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:
  - a) inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki – budowa linii 110kV Ełk1 – Orzysz – Mikołajki.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§17.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) W obszarze I – symbol literowy – a:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU i MNUw**: 700 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MWU**: 2000 m<sup>2</sup>;
    - c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym **a-01UN**: 200 m<sup>2</sup>;
    - d) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **a-01U, a-01Up**: 1500 m<sup>2</sup>;
    - e) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym **a-01Us**: 3000 m<sup>2</sup>;
    - f) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ML**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) W obszarze II – symbol literowy – b:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU i MNUw**: 700 m<sup>2</sup>;
  - 3) W obszarze III – symbol literowy – c:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**: 700 m<sup>2</sup>;
    - c) dla terenu elementarnego oznaczonego planu literowo - cyfrowym **c-05MNUw**: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) Dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej regulacji stanów prawnych nieruchomości.



## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

#### OBSZAR PLANISTYCZNY I – SYMBOL LITEROWY „a”

#### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU

##### §18.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01MNU**, **a-02MNU**, **a-03MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych;
    - d) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - e) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych;
    - f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-03MNU**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.40 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m, nie wyżej niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego: równoległe w stosunku do frontu działki;
    - b) kierunek głównej kalenicy budynków zabudowy gospodarczej: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20 ° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
- e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

8)

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNUw**

**§19.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01MNUw, a-02MNUw, a-03MNUw, a-04MNUw, a-05MNUw, a-06MNUw, a-07MNUw** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-05MNUw**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowo – cyfrowymi **a-06MNUw, a-07MNUw** wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11 ust. 1 pkt. 3), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie mniej niż 6 m; nie więcej niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie więcej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno – usługowych stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
- 9) nakazuje się realizację obsługi komunikacyjnej terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym a-07MNUw poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem cyfrowo – literowym a-04KDW.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MW**

**§20.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo – cyfrowymi **a-01MW, a-02MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.40 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,35 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,4 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 13 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy budynków przeznaczenia podstawowego: równoległe do frontu działki;
    - b) kierunek głównej kalenicy budynków zabudowy gospodarczej: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - c) geometria i pokrycie dachu budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów naczółkowych;
      - dopuszcza się wykonanie wyłącznie symetrycznych lukarni;
    - d) geometria i pokrycie dachu budynków zabudowy gospodarczej:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20 ° do 45°; kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;

- e) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU**

**§21.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01MWU**, **a-02MWU**, **a-03MWU**, **a-04MWU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowo – cyfrowymi **a-01MWU**, **a-02MWU** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 1 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w miejscu określonym na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **a-04MWU**, wyznaczony jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 lit. a, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,4 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,8 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 10 m; nie wyżej niż 16 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni
      - dopuszcza się wykonanie dachu symetrycznego dwuspadowego mansardowego o kącie nachylenia górnej połaci do 30°, kącie nachylenia dolnej połaci do 70° dla budynków

- mieszkalnych wielorodzinnych w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo – cyfrowym **a-04MWU**;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - d) w elewacjach budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalno – usługowych stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWUp**

**§22.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01MWUp**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) funkcję mieszkaniową realizować wyłącznie jako wielorodzinną;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi publiczne;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 1 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,4 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,8 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 7 m; nie wyżej niż 16 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:
  - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno – usługowych stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu  
elementarnego oznaczonego symbolem literowym ML**

**§23.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:
    - a) w granicach w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego, wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust.1. pkt. 3), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.50 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m, nie wyżej niż 9 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków rekreacji indywidualnych:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zabudowy gospodarczej:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
- 8) nakazuje się realizację obsługi komunikacyjnej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem cyfrowo – literowym a-04KDW.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu  
elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN**

**§24.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01UN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
    - b) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,4 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
    - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8 m;
    - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 6 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.
    - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów  
elementarnych oznaczonych symbolem literowym U**

**§25.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a- 01U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,4 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,0 powierzchni działki budowlanej;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 300 m<sup>2</sup>;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: nie wyżej niż 8 m;
  - c) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 6 m;
  - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni i brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b):
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Up**

**§26.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01Up** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
    - b) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;



- b) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,1 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 18 m;
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - dopuszcza się stosowanie szkła w elewacjach budynków;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US**

**§27.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01US** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynków i obiektów sportowych i rekreacyjnych;
      - placów zabaw, otwartych boisk sportowych, ogródków jordanowskich itp.;
      - tymczasowych obiektów budowlanych
      - zabudowy gospodarczej;
    - b) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
    - b) w miejscu oznaczonym na rysunku planu występuje pomnik przyrody, o którym mowa w §6 ust. 2 pkt. 2 lit. a.
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,05 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
    - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 300 m<sup>2</sup>
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych sportu i rekreacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, a tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;

- b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni i brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
      - dopuszcza się stosowanie szkła w elewacjach budynków;
    - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-02US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynku sanitariatu;
    - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
    - c) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-02US**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,05 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku sanitariatu: max. 2 kondygnacje nadziemne, a tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8 m;
    - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni i brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-03US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
    - budynków usługowych z zakresu sportu i rekreacji;
    - zabudowy gospodarczej;
  - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-03US**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,2 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych z zakresu sportu i rekreacji oraz budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, a tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni i brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZD**

**§28.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-01ZD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - altan działkowych;
      - budynków gospodarczych;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
      - infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
    - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – max. 35 m<sup>2</sup>;
    - c) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;

- d) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach płaskich: nie wyżej niż 4 m;
  - b) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach stromych: nie wyżej niż 5 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 4 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad altanami działkowymi i budynkami gospodarczymi:
    - stromy symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych  
oznaczonych w planie symbolem literowym ZP**

**§29.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01ZP, a-02ZP, a-03ZP, a-04ZP, a-05ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki retencyjne, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynków sanitarnych;
      - budowli związanych bezpośrednio z funkcją terenu elementarnego;
      - wiat;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowo – cyfrowymi **a-01ZP, a-02ZP** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 1 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-05ZP**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,05 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków sanitarnych: max. 1 kondygnacje nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
    - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 5 m;

- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **a-06ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania zezwala się na lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo - cyfrowym **a-06ZP**;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu w terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowo – cyfrowym **a-06ZP** w okresie od początku kwietnia do końca października każdego roku;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **06ZP**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 55% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wskaźniki zabudowy oraz usytuowanie, geometria i pokrycie dachów dla tymczasowych obiektów budowlanych związanych z usługami z zakresu gastronomii i handlu:
    - a) powierzchnia zabudowy: max. 0,1 powierzchni działki;
    - b) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
    - c) wysokość zabudowy: max. 1 kondygnacje nadziemna, nie wyżej niż 7 m;
    - d) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - e) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą tymczasowego obiektu budowlanego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 20°;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie  
symbolem literowym ZI**

**§30.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01ZI, a-02ZI** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
  - 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu nasadzeniami zieleni z wyjątkiem zieleni wysokiej;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 4 lit b);
  - 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ZI**, wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust.1. pkt. 3), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie  
symbolem literowym Z**

**§31.**

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01Z, a-02Z, a-03Z**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
  - 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 4 lit b);
  - 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-02Z**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-03Z**, wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust.1. pkt. 3), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie  
symbolem literowym WP**

**§32.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01WP, a-02WP, a-03WP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-02WP** znajduje się rzeka Orzysza;
- zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
  - dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów mostowych i kładek zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa wodnego;
  - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(GP)**

**§33.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowo – cyfrowym **a-01KD(GP)**, **a-02KD(GP)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **a-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 13,5 m do 53,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KD(GP)** na poszerzenie drogi krajowej – zmienna w przedziale od 1,5 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

**§34.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01KD(L)**, **a-02KD(L)**, **a-03KD(L)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **a-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 15,0 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KD(L)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

**§35.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01KD(D)**, **a-02KD(D)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
  - **a-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **a-02KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**

**§36.**

- 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-01KDW** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KDW** – zmienna w przedziale od 12,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KP**

**§37.**

- 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo – cyfrowym **a-01KP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **a-01KP**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.



**ROZDZIAŁ V**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**  
**OBSZAR PLANISTYCZNY II – SYMBOL LITEROWY „b”**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania  
terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN**

**§38.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-01MN, b-02MN, b-07MN, b-08MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy;
  - 6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 9 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: równoległe w stosunku do frontu działki;
    - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków zabudowy gospodarczej: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
      - symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - f) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-03MN, b-04MN, b-05MN, b-06MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
  - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- 6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 9 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych: równoległe w stosunku do frontu działki;
  - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków zabudowy gospodarczej: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
    - symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - f) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

##### **§39.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-01MNU**, **b-02MNU**, **b-03MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych;
    - d) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - e) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych;

- f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m, nie wyżej niż 12 m;
  - wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
  - geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 20°;
  - w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **b-04MNU**, **b-05MNU**, **b-06MNU**, **b-07MNU**, **b-08MNU**, **b-09MNU**, **b-10MNU**, **b-11MNU**, **b-12MNU**, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - zakazuje się lokalizowania budynków usługowych;
    - nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;
    - linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-11MNU**, **b-12MNU** wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-11MNU**, **b-12MNU** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - powierzchnia biologicznie czynna: min.50% powierzchni działki budowlanej;
    - powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m, nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNUw**

**§40.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **b-01MNUw, b-02MNUw, b-03MNUw, b-04MNUw, b-05MNUw, b-06MNUw, b-07MNUw, b-08MNUw, b-09MNUw, b-10MNUw, b-11MNUw, b-12MNUw, b-13MNUw** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-09MNUw, b-12MNUw**, wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-09MNUw, b-12MNUw, b-13MNUw**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - c) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-06MNUw**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3

lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 12 m,
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit.b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU**

##### **§41.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **b-01MWU**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,40 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne pełne plus dwie kondygnacje realizowane w poddaszu użytkowym, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 15,0 m
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy nie wymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-02MWU**, **b-03MWU**, **b-04MWU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-03MWU**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,00 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: 5 kondygnacji nadziemnych pełnych plus dwie kondygnacje realizowane w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 35°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach płaski oraz dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **b-05MWU**, **b-07MWU**, **b-08MWU**, **b-09MWU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem **b-05MWU**, **b-07MWU** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w miejscu określonym na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-09MWU**, wyznaczone są dwa budynki ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. c i d, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,00 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: 4 kondygnacje nadziemne pełne plus dwie kondygnacje realizowane w poddaszu użytkowym, nie niżej niż 9 m, wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:

- symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych z wyodrębnioną kalenicą o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, krytych dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
  - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się dach płaski oraz dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **b-06MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
  - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-06MWU** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,00 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: 4 kondygnacje nadziemne pełne plus dwie kondygnacje realizowane w poddaszu użytkowym, nie niż 9 m, wyżej niż 18 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:



- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu;
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

## Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U

### §42.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-01U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-01U**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni;
    - d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów  
elementarnych oznaczonych symbolem literowym Up**

**§43.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-01Up** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - c) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,70 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 4,20 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu, nie wyżej niż 22 m;
    - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
    - c) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-02Up** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budynków usług publicznych;
      - zabudowy gospodarczej;

- tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
  - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - d) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min.30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,60 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,40 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 2 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu, nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-03Up** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
    - budynków usług publicznych;
    - zabudowy gospodarczej;
  - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
  - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - d) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
- a) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - b) w miejscu określonym na załączniku graficznym wyznaczona jest zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7, w stosunku do którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min.30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,60 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,40 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m;

- b) wysokość wieży budynku – max. 18 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką w odcieniach czerwieni;
  - c) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne;
  - d) kolorystyka elewacji: należy stosować kolorystykę, jaka historycznie występowała na budynku.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN**

#### **§44.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-01UN**, **b-02UN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-01UN**, **b-02UN** wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-02UN**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus 2 kondygnacje realizowane jako poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków niewymienionych w lit. a: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę, gontem w odcieniach czerwieni i brązu;

- dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.
- c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

## Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **R**

### §45.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **b-01R, b-02R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) tereny upraw rolnych;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-01R**, wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-01R, b-02R**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.95% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się;
    - c) intensywność zabudowy: nie ustala się.

## Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym

### **Z**

### §46.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01Z, b-02Z, b-03Z, b-04Z, b-05Z, b-06Z, b-07Z** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
  - 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-05Z, b-06Z** wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-05Z, b-06Z, b-07Z** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- c) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-07Z** wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej miejskiego ujęcia wody, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **ZC**

##### **§47.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01ZC** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
    - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych;
    - c) powierzchnia biologicznie czynna: min.10% powierzchni działki budowlanej;
    - d) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 3 m;
    - e) zakazuje się wznowienia pochówku;
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **b-01ZC**, wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **ZD**

##### **§48.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-01ZD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - altan działkowych;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
      - budynków gospodarczych;
      - infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
    - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.70 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – max. 35 m<sup>2</sup>;
    - c) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - d) intensywność zabudowy: min. 0,05 max. 0,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach płaskich: nie wyżej niż 4 m;
  - b) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach stromych: nie wyżej niż 5 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 4 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad altanami działkowymi i budynkami gospodarczymi:
    - stromy symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **ZL**

##### **§49.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **b-01ZL, b-02ZL, b-03ZL, b-04ZL, b-05ZL, b-06ZL, b-07ZL, b-08ZL, b-09ZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-05ZL, b-06ZL, b-07ZL, b-08ZL** wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **b-02ZL, b-03ZL, b-04ZL, b-05ZL, b-06ZL, b-07ZL, b-08ZL, b-09ZL** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w § 6, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym**

##### **ZP**

##### **§50.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budowli – dojść i dojazdów do budynków;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.40% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,01 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m.
2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-02ZP, b-03ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budowli – drogi rowerowej;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min.80% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,01 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **WP**

##### **§51.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **b-01WP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w granicach terenu znajduje się rzeka Orzysza;
      - zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
      - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **WS**

##### **§51.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **b-01WS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.



**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania  
terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym C**

**§52.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01C** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – ciepłownia;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki realizować jako wolnostojące;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - c) w granicach terenu znajdują się urządzenia i obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem ciepłowni miejskiej;
    - d) w granicach terenu znajduje się wolnostojący maszt antenowy;
    - e) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejącej ciepłowni miejskiej;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnej, nie więcej niż 16 m;
    - b) wysokość komina ciepłowni: nie wyżej niż 55 m;
    - c) wysokość wieży telekomunikacyjnej: nie wyżej niż 70 m;
    - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a, b, c: nie wyżej niż 12 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 35°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 35°;
      - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
    - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania  
terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym W**

**§53.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01W** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki realizować jako wolnostojące;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- c) w granicach terenu znajdują się urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą wodociągową – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem **b-01W**, wyznaczona jest strefa ochrony bezpośredniej miejskiego ujęcia wody, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty, kolorystyka zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnej, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m;
  - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a: nie wyżej niż 12 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KS**

**§54.**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **b-01KS, b-02KS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingowy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki realizować jako szeregowe;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - c) dopuszcza się wykonanie parkingów naziemnych;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 0% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 1,00 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,00 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 6 m;
    - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - b) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(GP)**

**§55.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-01KD(GP)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 12,0 m do 31,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(Z)**

**§56.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **b-01KD(Z)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 8,5 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

**§57.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **b-01KD(L)**, **b-02KD(L)**, **b-03KD(L)**, **b-04KD(L)**, **b-05KD(L)**, **b-06KD(L)**, **b-07KD(L)**, **b-08KD(L)**, **b-09KD(L)**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 9,5 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KD(L)** – 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-03KD(L)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-04KD(L)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-05KD(L)** – zmienna w przedziale od 14,5 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-06KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-07KD(L)** – zmienna w przedziale od 15,0 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-08KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-09KD(L)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

**§58.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **b-01KD(D)**, **b-02KD(D)**, **b-03KD(D)**, **b-04KD(D)**, **b-05KD(D)**, **b-06KD(D)**, **b-07KD(D)**, **b-08KD(D)**, **b-09KD(D)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 15,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KD(D)** – zmienna w przedziale od 14,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-03KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-04KD(D)** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-05KD(D)** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-06KD(D)** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-07KD(D)** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-08KD(D)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-09KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**

**§59.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **b-01KDW**, **b-02KDW**, **b-03KDW**, **b-04KDW**, **b-05KDW**, **b-06KDW**, **b-07KDW**, **b-08KDW**, **b-09KDW**, **b-10KDW**, **b-11KDW**, **b-12KDW**, **b-13KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-01KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-03KDW** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-04KDW** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-05KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-06KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-07KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-08KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-09KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-10KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **b-11KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **b-12KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **b-13KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDp**

**§60.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **b-01KDp, b-02KDp, b-03KDp, b-04KDp, b-05KDp, b-06KDp, b-07KDp** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-01KDp** – 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KDp** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-03KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-04KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-05KDp** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-06KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-07KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

**ROZDZIAŁ VI**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**  
**OBSZAR PLANISTYCZNY II – SYMBOL LITEROWY „c”**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN**

**§61.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-01MN**, **c-02MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-01MN**, **c-02MN** wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 9 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerni;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b):
      - symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerni;
    - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania  
terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

**§62.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01MNU**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;
    - e) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niższe niż 6 m nie wyższe niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a nie wyższe niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego: równoległe w stosunku do frontu działki;
    - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków zabudowy gospodarczej: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°
    - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - f) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-02MNU**, **c-03MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

- d) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;
  - e) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnym
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
- a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach trenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-02MNU**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m, nie wyżej niż 10 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe w stosunku do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. c:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNUw**

### **§63.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-01MNUw**, **c-02MNUw**, **c-03MNUw**, **c-04MNUw**, **c-06MNUw** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:



- a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach trenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-04MNUw**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niż niż 6 m nie wyżej niż 12 m,
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit.b:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-05MNUw**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej wolnostojącej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach trenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-05MNUw**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;

- c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemna w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania  
terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MW**

**§64.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojący;
    - b) nieprzekraczalna linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 12 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemna w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość zabudowy nie wymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego: prostopadle do frontu działki;

- b) kierunek głównej kalenicy dachu budynku zabudowy gospodarczej: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
  - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
  - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane;
- f) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU

#### §65.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-01MWU**, **c-06MWU**, **c-10MWU**, **c-11MWU**, **c-13MWU**, **c-15MWU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-01MWU**, **c-06MWU** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-15MWU**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - c) w miejscu określonym na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-13MWU**, wyznaczony jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 5 lit. a, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;

- 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 18 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni
      - dopuszcza się dach płaski;
    - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-02MWU**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-02MWU**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m,
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach płaski;
  - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-03MWU**, **c-07MWU**, **c-08MWU**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-03MWU**, **c-07MWU**, **c-08MWU** wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,50 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 3,0 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

- c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
  - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-04MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
  - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-04MWU**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,4 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne plus dwie kondygnacje w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-05MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niż niż 6 m nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni
      - dopuszcza się dach płaski;
    - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
6. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-09MWU**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;

- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się dach płaski;
    - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
      - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę, gontem lub papą w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - opuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
    - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-12MWU**, **c-14MWU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki mieszkalne realizować wyłącznie jako wielorodzinne;
    - c) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach trenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-14MWU**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,6 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 18 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;



- c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się dach płaski;
  - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U**

#### **§66.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo – cyfrowymi **c-01U**, **c-02U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) budynek przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojący
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m<sup>2</sup>;
    - b) na terenie **c-02U** dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-02U** wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
    - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 300 m<sup>2</sup>;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;

- c) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 5 m;
- d) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą zabudowy gospodarczej:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
    - dopuszcza się dach płaski;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN**

**§67.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **c-01UN**, **c-02UN**, **c-03UN**, **c-04UN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-01UN**, **c-02UN** wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,60 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,4 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje nadziemne plus 2 kondygnacje realizowane jako poddasze użytkowe, nie niżej niż 6 m nie wyżej niż 15 m;
    - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej: max 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze, nie wyżej niż 7 m;
    - c) wysokość komina: max 30 m;
    - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a b i c: nie wyżej niż 5 m

- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się dach płaski;
    - dopuszcza się dach kopulasty.
  - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Up**

**§68.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01Up**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazd, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 18 m;
    - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyższe niż 9 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyższe niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
    - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą zabudowy gospodarczej:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
      - dopuszcza się dach płaski;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;

- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane;

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-02Up**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne;
  - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-02Up**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,80 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,40 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego max. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą zabudowy gospodarczej:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-03Up**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) budynki realizować jako wolnostojące;
  - b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi publiczne;
  - c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
  - a) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- b) w granicach określonych na załączniku graficznym wyznaczona jest granica zabytku ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. b, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - c) w miejscu określonym na załączniku graficznym wyznaczony jest budynek ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. b, w stosunku do którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - d) w miejscu określonym na załączniku graficznym wyznaczone są pomniki przyrody, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt. 2 lit. b, w stosunku do których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,6 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość wieży kościoła: max 18 m;
  - c) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a, b, c, d: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachu nad główną bryłą budynku przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
    - dopuszcza się inną geometrię dachu nad wieżą kościoła;
  - c) geometria i pokrycie dachu nad główną bryłą budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
    - symetryczny mansardowy, o kącie nachylenia połaci górnych połaci od 10° do 30° i dolnych górnych połaci od 40° do 70°, kryty dachówką w odcieniach czerwieni;
  - d) geometria i pokrycie dachu zabudowy niewymienionej w lit b i c:
    - symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką w odcieniach czerwieni;
  - e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - f) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-04Up**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi publiczne;
    - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,40 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 1,60 powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: max. 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 18 m;
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą zabudowy gospodarczej:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
    - dopuszcza się dach płaski;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PU**

**§69.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **c-01PU**, **c-02PU**, **c-03PU**, **c-04PU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno – usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazd, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **c-03PU**, **c-04PU** wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-03PU**, wyznaczona jest granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m;
  - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 35°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się dach płaski;
  - c) geometria i pokrycie dachów zabudowy niewymienionej w lit. b:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
    - dopuszcza się dach płaski;
    - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - d) kierunek głównej kalenicy: prostopadłe lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym Z**

##### **§70.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
  - 2) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-01Z**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

##### **ZD**

##### **§71.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01ZD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - altan działkowych;
      - budynków gospodarczych;

- terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- infrastruktury ogrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zabudowę realizować jako wolnostojącą;
- c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: max. 35 m<sup>2</sup>;
  - c) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
  - d) intensywność zabudowy: min. 0,05 max. 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach płaskich: nie wyżej niż 4 m;
  - b) wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych o dachach stromych: nie wyżej niż 5 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 4 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad altanami działkowymi i budynkami gospodarczymi:
    - stromy symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
    - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
  - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

## Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym

### ZP

#### §72.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **c-01ZP, c-02ZP, c-03ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki retencyjne, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację:
      - budowli związanych bezpośrednio z funkcją terenu elementarnego;
      - terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej;
    - c) zakaz lokalizacji budynków;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-01ZP**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m.



## **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym**

### **WP**

#### **§73.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01WP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) w granicach terenu znajduje się rzeka Orzysza;
    - b) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
    - c) wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-01WP**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

## **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym K**

#### **§74.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01K**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
    - b) w granicach terenu znajdują się urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków;
  - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
    - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **c-01K**, wyznaczona jest strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w §9, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,3 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
    - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 800 m<sup>2</sup>;
  - 7) gabaryty, kolorystyka zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnej, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15 m;
    - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a: nie więcej niż 12 m;
  - 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
  - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czarnego.
- c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(GP)**

**§75.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowo – cyfrowym **c-01KD(GP)**, **c-02KD(GP)**, **c-03KD(GP)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 30,0 m do 33,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KD(GP)** – zmienna w przedziale od 15,5 m do 23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-03KD(GP)** – zmienna w przedziale od 17,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(Z)**

**§76.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **c-01KD(Z)**, **c-02KD(Z)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KD(Z)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)**

**§77.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **c-01KD(L)** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **c-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 20,0 m do 34,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

**§78.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **c-01KD(D)**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**

**§79.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **c-01KDW, c-02KDW, c-03KDW, c-04KDW, c-05KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **c-01KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KDW** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-03KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-04KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-05KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDp**

**§80.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowo - cyfrowymi **c-01KDp, c-02KDp, c-03KDp** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- **c-01KDp** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-02KDp** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **c-03KDp** – 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§81.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.