

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz

Warmi.2019.3713 z dnia 2019.07.16

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 16 lipca 2019r.

Wejście w życie:

31 lipca 2019 r.

UCHWAŁA Nr X/61/19 RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia 29 maja 2019 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) 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 1.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Uchwała 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. 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 Elckiej, 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; 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; Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne. 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. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - z racji braku ich występowania w granicy planu.

Rozdział 2.

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) **granicy 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 immisji 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 przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i

stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane 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 warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;

q) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zielen 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 3. **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. 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;

a) 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; 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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 m²;
- 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 $\pm 10^\circ$. 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 jednorodinnym 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 dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UN**;
 - g) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² 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.
- 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 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; 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 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 z 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.

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. 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. 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. 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, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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. 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 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MWU**: 2000 m²;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym **a-01UN**:
200 m²;

d) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **a-01U, a-01Up**:
1500 m²;

e) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym **a-01Us**:
3000 m²;

f) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **ML**: 1000 m²;

2) W obszarze II - symbol literowy - b:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU i MNUw**:
700 m²;

3) W obszarze III - symbol literowy - c:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m²;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU**: 700 m²;

c) dla terenu elementarnego oznaczonego planu literowo - cyfrowym **c-05MNUw**:
2000 m²;

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 4.

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.

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 m²;
- 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 lukarn;
- 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 m²;
- 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 nieruchomych 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 terenu elementarnego oznaczonego 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 m²;
- 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 nieruchomych 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 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: równoległe lub prostopadłe 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 m²;
- 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 terenu elementarnego oznaczonego 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 m²;
 - 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 m²;
- 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 terenu elementarnego oznaczonego 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: równolegle 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- 1US** 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 m²

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: równolegle lub prostopadle 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 terenu elementarnego oznaczonego 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 m²;
 - 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 nieruchomych 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: równolegle 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 **a-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: równolegle lub prostopadle 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.

1. 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;
- 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 zgodnie 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 zgodnie 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

- 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 5.

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:
 - 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;
- 6) 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: prostopadłe 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.

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:
 - 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;

- 6) 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 wygładzie 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:
 - 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 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;
- 6) 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 o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, 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 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°;
 - d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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:

- 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 mieszkalne realizować wyłącznie jako jednorodzinne;
 - b) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
 - 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 na działce budowlanej;
 - f) 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 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;
 - b) 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;

- 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 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 m²;

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 m²;
 - 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 niższej niż 6 m nie wyższej niż 15,0 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyższej niż 7 m;
 - c) wysokość zabudowy nie wymienionej w lit. a i b: nie wyższej niż 5 m;
 - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równolegle lub prostopadle 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 m²;
- 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: równolegle lub prostopadle 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 m²;

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 niższe niż 9 m, wyższe niż 15 m;
- b) wysokość budynków zabudowy gospodarczej max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 7 m;
- c) wysokość pozostałej zabudowy nie wyższe 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

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 m²;

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 niżej 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 wygładzie 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- 1U** 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 m²;
- 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 wygładzie 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 nadziemnie 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 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;

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 m²;

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 równolegle 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 terenów elementarnych oznaczonych 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 terenów elementarnych oznaczonych 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 m²;
 - 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: równolegle lub prostopadle 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

§ 52.

- 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

§ 53.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01C** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - ciepłownia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zielen, 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) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemnej, nie więcej niż 16 m;
 - b) wysokość komina ciepłowni: nie więcej niż 55 m;
 - c) wysokość wieży telekomunikacyjnej: nie więcej niż 70 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a, b, c: nie więcej 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

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **b-01W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zielen, 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) wysokość 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

§ 55.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **b-01KS**, **b-02KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu i garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, 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 parkingu naziemnego;
- 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 połaci 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)

§ 56.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 57.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w

planie symbolem literowym KD (L)

§ 58.

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)

§ 59.

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

§ 60.

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

§ 61.

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 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU OBSZAR PLANISTYCZNY II - SYMBOL LITEROWY "c"

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

§ 62.

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

§ 63.

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 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 nie wyżej 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.

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 odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem c-02MNU, 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;

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

§ 64.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami **c-01MNUw**, **c-02MNUw**, **c- 03MNUw**, **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 m²;

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. 1,20 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: 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-04MNUw** 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 m²;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu

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 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: 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.

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

m²;

5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu 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 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: 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

§ 65.

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

§ 66.

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 m²;
- 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 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;
 - 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: 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.

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 m²;

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 m²;

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: 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 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 m²;
 - 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: 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 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.

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 m²;
- 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 niżej 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: 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 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 m²;

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 wygładzie 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 m²;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu 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: 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 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

§ 67.

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 m²;
 - 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 m²;
- 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: 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 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

§ 68.

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 m²;
- 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 wygładzie tynków tradycyjnych;
- d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§ 69.

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, 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) 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 wyżej niż 18 m;
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 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: 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 wygładzie 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 nieruchomości 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 nieruchomości 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 wygładzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§ 70.

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, dojazdy, 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 m²;
 - 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 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. 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

§ 71.

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

§ 72.

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 m²;
- 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

§ 73.

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

§ 74.

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

§ 75.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **c-01K**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen, 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 m²;
- 7) wysokość 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: prostopadle lub równolegle 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)

§ 76.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 77.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 78.

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)

§ 79.

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

§ 80.

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

§ 81.

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 7.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82.

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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ORZYSZ

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 5

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Orzysz

Na podstawie 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, z późn.zm.) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy

unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.