

**UCHWAŁA NR XVIII/124/2003**  
**RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE**

z dnia 10 grudnia 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Węgorzewo - Południe"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806 z 2003 r Nr 80, poz.717, Nr 162 poz. 1568) oraz art.10 ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz.1112, Nr 25 poz. 253, z 2003 r. Nr 80 poz. 717) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717/ Rada Miejska uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**DEFINICJE**

**§ 1.**

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

- a) "działka geodezyjna", "działka" lub "posesja" jest to działka istniejącego lub przyszłego podziału geodezyjnego,
- b) "front działki" jest to bok działki przylegający do drogi publicznej,
- c) "intensywność zabudowy" jest to stosunek łącznej powierzchni użytkowej budynków do powierzchni działki, na której zlokalizowane są budynki,
- d) "istniejący" oznacza w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin "istniejący" oznacza "istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały",
- e) "nowy" - oznacza w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin "nowy" oznacza "powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały",
- f) "nieprzekraczalna linia zabudowy" jest to linia, której nie może przekroczyć lico głównej bryły budynku,
  - g) "obowiązująca linia zabudowy" jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,
- h) "obszar funkcjonalny" lub "obszar" oznacza inny niż pas drogowy obszar wyróżniony w planie ze względu na funkcje i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu niepowtarzalnym symbolem składającym się z numeru i ciągu znaków literowych,
- i) "obszar ogólnodostępny" jest to obszar dostępny dla wszystkich osób bez ograniczeń, w tym bez opłat,
- j) "obszar opracowania" jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- k) "plan" oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikiem graficznym, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- l) "podział wtórny" jest to podział geodezyjny wtórny w stosunku do projektowanego podziału geodezyjnego uwidocznionego na rysunku Planu, powstały w wyniku rozdrobnienia gruntów,
- m) "powierzchnia zabudowy" jest to łączna powierzchnia rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni działki,
- n) "projektowana działka geodezyjna", "projektowana działka" lub "projektowana posesja" jest to działka projektowanego podziału geodezyjnego,

- o) "projektowany podział geodezyjny" jest to obowiązujący docelowy podział obszaru opracowania lub jego części na działki geodezyjne, przedstawiony na Rysunku Planu,
- p) "zabudowa" są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych i niekubaturowymi obiektami małej architektury,
- q) "znaczną rozbudowę lub przebudowę" to taka rozbudowa lub przebudowa, która powoduje co najmniej jeden z następujących skutków:
- zmianę powierzchni zabudowy lub wysokości budynku o ponad 10%,
  - zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
  - zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o 25%,
  - zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o 10%,
- r) "nieznaczna rozbudowa lub przebudowa" to taka rozbudowa lub przebudowa, która nie powoduje żadnego z następujących skutków:
- zmianę powierzchni zabudowy lub wysokości budynku o ponad 10%,
  - zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
  - zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o 25%,
  - zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o 10%.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEZNACZENIE GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

#### **§ 2.**

1 Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się:

- a) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażoną w decyzji GZ.tr. 057-602-222/03 z dnia 30 czerwca 2003 r.:
- 0,36 ha gruntów klasy RIIIa,
  - 6,95 ha gruntów klasy RIIIb,
  - 0,05 ha gruntów klasy PsIII,
- b) za zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w decyzji RR NR 7711-1/36/03 z dnia 4 lipca 2003 r.:
- 16,82 ha gruntów klasy RIVa,
  - 1,41 ha gruntów klasy RIVb,
  - 0,21 ha gruntów klasy ŁIV,
  - 4,67 ha gruntów klasy PsIV,
  - 0,08 ha gruntów organicznych klasy ŁIV,
  - 0,34 ha gruntów organicznych klasy N,
- c) niniejszą Uchwałą Rady:
- 1,14 ha gruntów klasy RV,
  - 1,78 ha gruntów klasy RVI,
  - 0,01 ha gruntów klasy ŁVI,
  - 0,20 ha gruntów klasy PsV.

## § 2.

2 Ponadto, na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczona jest 0,31 ha nieużytków.

### Rozdział 3.

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

### § 3.

W obszarze 1.MW(0,16ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej:

- a) dopuszcza się modernizację dwóch istniejących budynków wielorodzinnych pod warunkiem zachowania zewnętrznych brył oraz zastosowania pokryć dachowych z czerwonej dachówki ceramicznej lub betonowej,
- b) zakazuje się lokalizacji nowych trwałych i nietrwałych budynków, w tym garaży,
- c) dojazd od drogi 1.KG,
- d) dopuszcza się ogrodzenie całego obszaru,
- e) nakazuje się utrzymanie istniejącego placu zabaw,
- f) nakazuje się utrzymanie istniejącego pasa zieleni wysokiej od strony drogi 1.KG,
- g) zakazuje się podziałów zmierzających do rozdrobnienia gruntów.

### § 4.

1 W obszarze 2.MW(0,17 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku wielorodzinnego, spełniającego następujące kryteria:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu 250 m<sup>2</sup>,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
- d) maksymalna długość lica: 20 m,
- e) lico budynku zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
- f) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, nachylenie połaci dachowych zgodne z nachyleniem dachów w obszarze 1.MW,
- g) maksymalna powierzchnia całkowita lokali handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych: 100 m<sup>2</sup>,
- h) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych.

### § 4.

2 Ponadto, w obszarze 2.MW obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazd od drogi 13.KD1,
- b) w obszarze nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości co najmniej równej liczbie mieszkań, powiększonej o co najmniej 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych; liczba miejsc postojowych może być odpowiednio zmniejszona w przypadku realizacji podziemnych garaży lub podziemnego parkingu,
- c) główne zgrupowanie miejsc postojowych należy lokalizować możliwie najbliżej wschodniej granicy obszaru (od strony drogi 1.KG),
- d) nakazuje się utrzymanie istniejącego pasa zieleni wysokiej od strony drogi 1.KG,
- e) nakazuje się wydzielenie placu zabaw i/lub boiska dla dzieci o powierzchni co najmniej 200 m<sup>2</sup>,
- f) w przypadku rezygnacji z funkcji usługowej dopuszcza się realizację ogrodzenia po granicach obszaru przy zachowaniu następujących warunków: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych, siatki lub drewna,

g) zakazuje się podziałów zmierzających do rozdrobnienia gruntów.

## § 5.

1 W obszarze 3.MN (1,40 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych przy zachowaniu następujących warunków:
- odległość budynku od sąsiednich budynków mieszkalnych – co najmniej 8 m,
  - maksymalna powierzchnia rzutu 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość kalenicy: 9 m,
  - maksymalna długość lica w granicach posesji: 15 m,
  - lico budynku równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w tym przypadku oznacza linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
  - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
  - elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- c) realizację nowych budynków mieszkalnych na poszczególnych posesjach dopuszcza się jedynie po wyburzeniu budynków istniejących, przy zachowaniu warunków, o których mowa w punkcie a) powyżej i pod warunkiem usytuowania lica budynku w miarę możliwości w jednej linii z licami budynków sąsiednich,
- d) dopuszcza się budowę i/lub rozbudowę budynków gospodarczych, w tym garażowych, na tyłach posesji, przy zachowaniu następujących warunków:
- łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 80 m<sup>2</sup>,
  - łączna liczba budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 2,
  - budynki nowe o powierzchni zabudowy powyżej 40 m<sup>2</sup> oraz budynki rozbudowywane do powierzchni powyżej 40 m<sup>2</sup> muszą mieć elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych oraz dachy dwuspadowe o nachyleniu 35 – 50°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową.
- e) urządzenie terenu: nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- f) inne ustalenia: dopuszcza się wydzielanie nowych działek, pod warunkiem, że po podziale wszystkie działki powstałe w jego wyniku będą miały front o szerokości co najmniej 20 m w przypadku działek przeznaczonych pod budynki wolno stojące i co najmniej 15 m w przypadku działek przeznaczonych pod budynki bliźniacze.

## § 6.

1 W obszarze 4.MN/UR (0,98 ha), stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków gospodarczych i mieszkalnych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) po rozbudowie powierzchnia zabudowy posesji nie przekroczy 35% a intensywność zabudowy nie przekroczy 60%,
- b) rozbudowa nie spowoduje przybliżenia zabudowy gospodarczej do sąsiadującej z posesją drogi publicznej,
- c) rozbudowa nie spowoduje zwiększenia wysokości budynków lub ich części do więcej niż 9 m od istniejącego poziomego terenu.

## § 6.

2 Ponadto, w obszarze 4.MN/UR dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy posesji nie przekroczy 35% a intensywność zabudowy nie przekroczy 60%,
- b) lica nowych budynków gospodarczych będą odsunięte od drogi publicznej sąsiadującej z posesją o co najmniej 20 m,
- c) łączna liczba wolno stojących budynków gospodarczych i mieszkalnych na terenie poszczególnych posesji nie przekroczy 3,
- d) wysokość nowych budynków nie przekroczy 9 m od istniejącego poziomu terenu,
- e) nowe budynki będą miały dachy wysokie, co najmniej dwuspadowe, o nachyleniu 35– 50°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową.

## § 6.

3 Nowe ogrodzenia poszczególnych posesji w obszarze 4.MN/UR muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,2 do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z siatki, prętów metalowych lub drewna.

## § 6.

4 Nowo wydzielane działki budowlane w obszarze 4.MN/UR muszą mieć front o długości co najmniej 20 m i nie mogą powodować zmniejszenia długości frontu innych działek budowlanych.

## § 7.

W obszarze 5.ZI (0,08 ha), stanowiącym projektowany pas zieleni izolacyjnej wysokiej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się zabudowy,
- b) nakazuje się w ciągu 2 lat od wejścia w życie planu wykonanie nasadzeń zieleni żywoplotowej (od strony drogi) i drzewiastej (od strony obszaru 4.MN/UR),
- c) docelowa wysokość żywoplotów musi wynosić co najmniej 2 m,
- d) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,2 do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna.

## § 8.

W obszarze 6.ZE (0,13 ha), stanowiącym teren istniejącej zieleni nieurządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się zabudowy,
- b) nakazuje się ograniczenie do minimum ingerencji w procesy naturalnej sukcesji.

## § 9.

W obszarze 7.UR (1,47 ha) stanowiącym teren projektowanych usług rzemieślniczych bez funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych przy zachowaniu następujących warunków:
  - powierzchnia zabudowy posesji nie przekroczy 30%,
  - wysokość budynków nie przekroczy 9 m od istniejącego poziomu terenu,
  - rozpiętość konstrukcji nie przekroczy 20 m.

- b) ogrodzenia posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,2 do 2,0 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z siatki, prętów metalowych lub drewna,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki,
- d) dopuszcza się wydzielenie nowych posesji o powierzchni co najmniej 2000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wjazdu z drogi 13.KD2.

#### **§ 10.**

1 W obszarze 8.MU (0,37 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m,
- c) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50° ,
- d) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych.

#### **§ 10.**

2 Ponadto, w obszarze 8.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) przestrzeń niezabudowana ogólnodostępna,
- b) lokalizacja wlotu drogi wewnętrznej zgodnie z Rysunkiem Planu,
- c) zakazuje się grodzienia posesji,
- d) w pasie drogowym drogi 1.KG należy zlokalizować co najmniej 20 miejsc postojowych związanych z obsługą obszaru,
- e) zakazuje się podziału działki nr 834/4.

#### **§ 11.**

W obszarze 9.EE (0,01 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej, dopuszcza się rozbudowę, modernizację lub wymianę budynku stacji transformatorowej SN/NN przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu 7 x 7 m,
- b) maksymalna wysokość 6 m,
- c) zakazuje się grodzienia obszaru.

#### **§ 12.**

1 W obszarze 10.MU (0,24 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
- c) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, główne połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50° ,
- d) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych.

#### **§ 12.**

2. Ponadto, w obszarze 10.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) przestrzeń niezabudowana ogólnodostępna,
- b) zakazuje się grodzenia posesji,
- c) w pasie drogowym drogi 1.KG należy zlokalizować co najmniej 20 miejsc postojowych związanych z obsługą obszaru,
- d) zakazuje się podziału działki nr 834/4.

### § 13.

W obszarach 11.MN (0,48 ha), 12.MN (1,76 ha), 13.MN (2,18 ha) oraz 14.MN (0,59 ha), stanowiących tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 3.MN.

### § 14.

W obszarze 15.RP/RZ (1,46 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych, zakazuje się realizacji wszelkich trwałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem podziemnych i napowietrznych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, natomiast dopuszcza się urządzenie zieleni parkowej.

### § 15.

1 W obszarze 16.UH (0,04 ha), stanowiącym teren istniejącego obiektu handlowego, dopuszcza się rozbudowę budynku handlowo-usługowego, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- b) kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- c) połacie dachowe muszą być nachylone pod kątem 35 - 50° ,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) maksymalna wysokość budynku – 8 m.

### § 15.

2 Ponadto, w obszarze 16.UH obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz lokalizowania dojazdu od drogi 1.KG,
- b) w obszarze nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w liczbie co najmniej jednego miejsca na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu handlowo-usługowego,
- c) zakazuje się grodzenia obszaru,
- d) docelowo obszar powinien stanowić jedną posesję,
- e) przestrzeń niezabudowana ogólnodostępna.

### § 16.

1 W obszarze 17.MN (0,93 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza budowę tylko jednego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) lico budynku należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy,
- b) wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- c) odległość budynku od granic sąsiednich posesji – co najmniej 4 m,
- d) powierzchnia rzutu od 60 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- f) wysokość kalenicy: 6 - 8 m,

- g) dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- h) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- i) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- j) ewentualne pomieszczenia gospodarcze lub garażowe muszą zawierać się w bryle budynku mieszkalnego.

#### **§ 16.**

2 Ponadto, w obszarze 17.MN obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazdy na poszczególne posesje jedynie od przylegającej do posesji drogi publicznej,
- b) ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- c) na działkach dopuszcza się lokalizację nietrwałych obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów kubaturowych,
- d) nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej od strony drogi publicznej i na tyłach posesji,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- f) obowiązuje projektowany podział geodezyjny z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji.

#### **§ 17.**

W obszarze 18.MN (1,28 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 3.MN.

#### **§ 18.**

W obszarze 19.MN/UR (0,6 ha), stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 4.MN/UR.

#### **§ 19.**

1 W obszarze 20.UP (0,3 ha), stanowiącym teren posterunku Straży Granicznej, dopuszcza się budowę i rozbudowę budynków administracyjnych i gospodarczych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni obszaru,
- b) maksymalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków: 300 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna wysokość budynków: 9 m,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) dachy wysokie, dwuspadowe, kryte czerwoną dachówką, nachylenie połaci dachowych 35 - 50°.

#### **§ 19.**

1 Ponadto, w obszarze 20.UP, obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazd wyłącznie od drogi 17.KD,
- b) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenu o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60%,
- d) nakazuje się utrzymywać zielenią wysoką wzdłuż granicy obszaru,



- e) dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod warunkiem, że wszystkie powstałe w wyniku podziału posesje będą miały front przylegający do drogi 17.KD o szerokości co najmniej 20 m i powierzchnię co najmniej 600 m<sup>2</sup>,
- f) dopuszcza się adaptację budynków dla potrzeb funkcji mieszkaniowej.

## § 20.

W obszarze 21.MN (0,61 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 3.MN.

### § . 1 W obszarze 22.MN (0,6 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20%,
- b) na poszczególnych posesjach projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się funkcjonowanie jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące kryteria:
- odległość budynku od sąsiednich posesji – co najmniej 4 m,
  - maksymalna powierzchnia rzutu 150 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość kalenicy: 9 m,
  - maksymalna długość lica: 12 m,
  - lico budynku równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°, przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
  - elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- c) dopuszcza się budowę i/lub rozbudowę budynków gospodarczych, w tym garażowych, na tyłach posesji, przy zachowaniu następujących warunków:
- łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>,
  - łączna liczba budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 2,
  - budynki nowe o powierzchni zabudowy powyżej 40 m<sup>2</sup> oraz budynki istniejące rozbudowywane do powierzchni powyżej 40 m<sup>2</sup> muszą mieć elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych oraz dachy dwuspadowe o nachyleniu 35 – 50°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową.

## § 21.

2 Ponadto, w obszarze 22.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek, pod warunkiem, że wszystkie powstałe w wyniku podziału posesje będą miały front o szerokości co najmniej 20 m i powierzchnię co najmniej 600 m<sup>2</sup>.

## § 22.

W obszarze 23.MN (1,78 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### § 23.

W obszarze 24.UH (0,04 ha), stanowiącym teren istniejącego obiektu handlowo-usługowego, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 16.UH.

### § 24.

W obszarze 25.IT (0,06 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji retransmisyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi:

- a) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- b) zwiększenie mocy przekaźnika wymaga rozważenia adekwatności strefy, o której mowa w § 6. pkt 2, przy czym dopuszcza się zmianę zasięgu strefy bez zmiany planu.

### § 25.

W obszarze 26.MN (0,91 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 22.MN z następującymi zastrzeżeniami:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu budynków mieszkalnych – 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
- b) maksymalna łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych – 150 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek, pod warunkiem, że wszystkie powstałe w wyniku podziału posesje będą miały front o szerokości co najmniej 25 m i powierzchnię co najmniej 1300 m<sup>2</sup>.

### § 26.

1 W obszarze 27.MN (0,29 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na poszczególnych posesjach projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się funkcjonowanie jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące kryteria:

- a) odległość budynku od sąsiednich posesji – co najmniej 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia rzutu budynku 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m,
- e) lico budynku na obowiązującej linii zabudowy,
- f) wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- g) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- h) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,

### § 26.

2 Na tyłach poszczególnych posesji projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się funkcjonowanie budynków gospodarczych, w tym garażowych, z zastrzeżeniem ustępu 3 poniżej i przy zachowaniu następujących warunków:

- a) łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>,
- b) łączna liczba budynków gospodarczych na posesji nie może przekroczyć 2,
- c) budynki nowe o powierzchni zabudowy powyżej 40 m<sup>2</sup> oraz budynki istniejące rozbudowywane do powierzchni powyżej 40 m<sup>2</sup> muszą mieć elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych oraz dachy dwuspadowe o nachyleniu 35 – 50°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową,

### **§ 26.**

3 Nieznaczną rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków gospodarczych, które kolidują z projektowanym podziałem geodezyjnym lub nie spełniają warunków, o których mowa w ustępie 2 powyżej, dopuszcza się jedynie przed dokonaniem podziału gruntów zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym.

### **§ 26.**

4 Ponadto, w obszarze 27.MN obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 60% powierzchni posesji,
- c) obowiązuje projektowany podział geodezyjny.

### **§ 27.**

1 W obszarze 28.MN/MR (0,48 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### **§ 27.**

2 Ponadto, w obszarze 28.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

### **§ 28.**

W obszarze 29.MN (1,32 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 29.**

1 W obszarze 30.ZP (0,74 ha), stanowiącym teren projektowanego skweru z zielenią parkową, w którym obowiązuje zakaz zabudowy, nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej przynajmniej wzdłuż granic obszaru.

### **§ 29.**

2 Ponadto, w obszarze 30.ZP, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz grodzenia terenu,
- b) 20 – 50% obszaru nakazuje się przeznaczyć na boiska i urządzenia sportowe oraz place zabaw,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80%,
- d) teren ogólnodostępny.

### **§ 30.**

1 W obszarze 31.EE (0,01 ha), stanowiącym teren projektowanej stacji transformatorowej SN/NN, dopuszcza się funkcjonowanie budynku o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m, z wysokim dachem o maksymalnej wysokości 6 m, krytym czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową; alternatywnie, stacja transformatorowa kontenerowa.

### **§ 30.**

2 Ponadto, w obszarze 31.EE obowiązują następujące ustalenia:

- a) urządzenie terenu: dopuszczalne ogrodzenie ażurowe, wysokość ogrodzenia do 1,5 m,
- b) dopuszcza się przesunięcie lokalizacji obszaru EE wzdłuż linii rozgraniczającej drogę publiczną i zieleń parkową.

### § 31.

W obszarze 32.MN (1,51 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### § 32.

1 W obszarze 33.MN/MP (0,4 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, na pojedynczej działce geodezyjnej dopuszcza lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-pensjonatowego przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15%,
- b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, która w tym przypadku oznacza linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- c) maksymalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków: 250 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
- e) lico budynku równoległe do najbliższej drogi publicznej,
- f) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
- g) dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- h) dachy wysokie, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- i) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- d) ewentualne pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować w bryłach budynków mieszkalnych lub mieszkalno-pensjonatowych.

### § 32.

2 Ponadto, w obszarze 33.MN/MP obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazdy na poszczególne posesje jedynie od przylegającej do posesji drogi publicznej,
- b) na terenie posesji należy urządzić place postojowe umożliwiające parkowanie samochodów osobowych w liczbie co najmniej równej liczbie pokoi gościnnych,
- c) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- d) nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej od strony dróg publicznych,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- f) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na powszechnie obowiązujących zasadach, z zastrzeżeniem, że wszystkie działki muszą mieć bezpośredni dojazd od drogi publicznej, powierzchnię co najmniej 800 m<sup>2</sup> i front o szerokości co najmniej 25 m.

### § 33.

W obszarze 34.MN (1,64 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 34.**

1 W obszarze 35.MN/MR (0,45 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### **§ 34.**

2 Ponadto, w obszarze 35.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

### **§ 35.**

W obszarze 36.ZE (0,17 ha), stanowiącym teren istniejącej zieleni nieurządzonej nakazuje się ograniczenie do minimum ingerencji w procesy naturalnej sukcesji; obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 36.**

W obszarze 37.RP/RZ (0,43 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych, zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem podziemnych i napowietrznych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń z pojedynczych poziomych żerdzi drewnianych, służących wyłącznie ochronie upraw polowych lub wyznaczeniu granic użytkowanych łąk i pastwisk.

### **§ 37.**

W obszarze 38.MN/UR (0,24 ha), stanowiącym teren istniejącego rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 4.MN/UR.

### **§ 38.**

1 W obszarze 39.MN/MR (0,26 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### **§ 38.**

2 Ponadto w obszarze 39.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich, dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

### **§ 39.**

W obszarze 40.RP/RZ (0,43 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych obowiązują ustalenia jak dla obszaru 37.RP/RZ.

### **§ 40.**

1 W obszarze 41.MU (0,18 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków handlowo-usługowych, mieszkaniowo-usługowych i jednorodzinnych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- b) na każdej działce może znajdować się tylko jeden budynek,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych posesji: 20%, ale nie więcej niż 120 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, łącznie z poddaszem użytkowym,

e) dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni; połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°.

#### § 40.

2 Ponadto w obszarze 41.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) na poszczególnych działkach nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości co najmniej równej liczbie mieszkań, powiększonej o miejsca postojowe służące klientom lokali handlowo-usługowych, w liczbie co najmniej jednego miejsca na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych,
- b) dopuszcza się realizację ogrodzeń posesji,
- c) ogrodzenia, o których mowa w punkcie b) powyżej muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- d) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na powszechnie obowiązujących zasadach, z następującymi zastrzeżeniami:
  - wszystkie działki muszą mieć bezpośredni dojazd od drogi publicznej,
  - działki pod budynki jednorodzinne i mieszkaniowo-usługowe muszą mieć powierzchnię co najmniej 600 m<sup>2</sup> i przylegający do drogi publicznej front o szerokości co najmniej 20 m.

#### § 41.

1 W obszarze 42.ZI (0,22 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni izolacyjnej obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się wprowadzenie niskiej zieleni izolacyjnej, o ile nie ogranicza ona nadmiernie widoczności na drogach,
- c) obszar stanowi część działki drogi 1.KG i może bez zmiany niniejszej Uchwały zostać przeznaczony na potrzeby rozbudowy i/lub modernizacji drogi 1.KG.

#### § 42.

1 W obszarze 43.MU (0,43 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na następujących zasadach:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni posesji,
- b) maksymalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków: 150 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna wysokość budynków: 8 m,
- d) dachy wysokie, kryte czerwoną dachówką lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°.

#### § 42.

2 Ponadto w obszarze 43.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się grodzenie posesji ażurowymi ogrodzeniami o wysokości do 1,5 m,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni posesji,
- c) dopuszcza się podział geodezyjny obszaru na powszechnie obowiązujących zasadach z zastrzeżeniem, że wszystkie wydzielane działki muszą być skomunikowane z drogą 23.KD bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub poprzez służebność drogową.

#### § 43.

W obszarze 44.ZE (0,19 ha), stanowiącym teren istniejącej zieleni nieurządzonej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 36.ZE.

#### **§ 44.**

W obszarze 45.RP/RZ (0,61 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 37.RP/RZ.

#### **§ 45.**

1 W obszarze 46.UT (0,73 ha), stanowiącym teren projektowanych usług turystycznych, dopuszcza się zabudowę służącą realizacji usług turystycznych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- b) obowiązuje strefa, o której mowa w §6 pkt 3.,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 600 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków: 300 m<sup>2</sup>,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, łącznie z poddaszem użytkowym,
- f) dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni; połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°,
- g) maksymalna wysokość poszczególnych budynków – 10 m,
- h) maksymalna liczba miejsc noclegowych: 60.

#### **§ 45.**

2 Ponadto, obszarze 46.UT obowiązują ustalenia:

- a) należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości pełni zabezpieczającej potrzeby obszaru,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%,
- c) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie z siatki, prętów metalowych lub drewna, o wysokości do 1,3 m,
- d) zakazuje się podziału gruntów.

#### **§ 46.**

W obszarze 47.ZE (0,63 ha), stanowiącym teren istniejącej zieleni nieurządzonej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 36.ZE.

#### **§ 47.**

1 W obszarze 48.ZCz (0,63 ha), stanowiącym teren grodziska i wzgórza cmentarnego, obowiązuje zakaz zabudowy.

#### **§ 47.**

2 Ponadto w obszarze 48.ZCz obowiązują następujące ustalenia:

- a) forma wzgórza, istniejący drzewostan oraz cmentarz żołnierzy radzieckich podlegają ochronie z mocy prawa,
- b) wszelkie działania poza bieżącymi pracami porządkowymi muszą być uzgadniane z właściwą Służbą Ochrony Zabytków.

#### **§ 48.**

W obszarze 49.RP/RZ (0,41 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych obowiązują ustalenia jak dla obszaru 37.RP/RZ.

#### **§ 49.**

1 W obszarze 50.ZP (2,13 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązuje zakaz zabudowy.

### § 49.

2 Ponadto w obszarze 50.ZP obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz grodzenia terenu,
- b) nakazuje się urządzenie parkowej zieleni wysokiej na całej powierzchni obszaru poza boiskami i ścieżkami, 10 – 20% obszaru nakazuje się przeznaczyć na boiska i urządzenia sportowe oraz place zabaw,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80%,
- d) przy urządzeniu terenu nakazuje się w możliwie najszerszym zakresie zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- e) teren ogólnodostępny.

### § 50.

1 W obszarze 51.UO/UK (0,73 ha), stanowiącym teren istniejącego przedszkola i klubu garnizonowego dopuszcza się dogęszczenie zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni obszaru,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- c) maksymalna wysokość budynków: 8 m.

### § 50.

2 Ponadto w obszarze 51.UO/UK obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazd od drogi wewnętrznej na północ od obszaru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni obszaru: 50%,
- c) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- d) dopuszcza się zmianę funkcji na inne nieuciążliwe, odpowiadające potrzebom społeczności lokalnej.

### § 51.

1 W obszarze 52.MW/IS (2,33 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej i magazynów specjalnych, zakazuje się lokalizacji nowych trwałych budynków i znacznej rozbudowy lub przebudowy budynków istniejących.

### § 51.

2 Ponadto, w obszarze 52.MW/IS obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazd od drogi wewnętrznej na północ od obszaru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni obszaru: 50%,
- c) dopuszcza się możliwość grodzenia po granicach obszaru, przy czym wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,8 m,
- d) dopuszcza się zmianę funkcji magazynowych na inne nieuciążliwe, odpowiadające potrzebom społeczności lokalnej.

### § 52.

1 W obszarze 53.MU (1,16 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na poszczególnych projektowanych posesjach dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowo-usługowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) lica budynków należy lokalizować na wyznaczonej na Rysunku Planu obowiązującej linii zabudowy; wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,



- b) na pojedynczej projektowanej posesji może znajdować się jeden budynek mieszkaniowo-usługowy wolno stojący lub większa liczba budynków stykających się ścianami szczytowymi,
- c) minimalny stosunek długości lica budynku lub budynków do długości odcinka obowiązującej linii zabudowy w granicach projektowanej działki – 50%,
- d) lokalizacja budynków musi umożliwiać wjazd na tyły projektowanej posesji pojazdu o szerokości 2,5 m, wysokości 3,5 m i długości 7 m (np. śmieciarka),
- e) dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni; połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°, kalenice równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3, łącznie z poddaszem użytkowym
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- g) maksymalna rozpiętość budynku nie powinna przekraczać 10 m,
- h) przynajmniej połowa powierzchni użytkowej parteru musi być przeznaczona na lokale handlowo-usługowe dostępne od frontu z pominięciem klatek schodowych,
- i) na tyłach poszczególnych projektowanych posesji dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-magazynowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - budynki można lokalizować jedynie w wyznaczonej na Rysunku Planu strefie gospodarczej,
  - maksymalna wysokość budynków: 5 m,
  - rozpiętość budynków: 3 – 6 m,
  - elewacje tynkowane, białe lub w jasnych pastelowych barwach,
  - drzwi/bramy wjazdowe w kolorze elewacji,
  - dachy kryte blachą w odcieniach czerwieni, nachylenie połaci dachowych 15 – 35°,
  - w przypadku realizacji na danej projektowanej działce więcej niż jednego budynku garażowo-magazynowego, wszystkie budynki garażowo-magazynowe muszą być realizowane w formie zabudowy szeregowej i mieć jednakowo nachylone dachy oraz jednakowe wykończenie elewacji.

## § 52.

2 Ponadto, w obszarze 53.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się stawiania ogrodzeń innych niż służące ochronie trawników itp., o wysokości nie przekraczającej 50 cm,
- b) na tyłach poszczególnych działek nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości co najmniej równej liczbie mieszkań; liczba miejsc postojowych może być odpowiednio zmniejszona w przypadku realizacji garaży,
- c) sposób zagospodarowania posesji oraz fragmentu pasa drogowego drogi publicznej sąsiadującego z posesją powinien zapewnić klientom lokali handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych miejsca postojowe w liczbie co najmniej jednego miejsca na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych,
- d) miejsca postojowe służące klientom lokali handlowo-usługowych będą lokalizowane w pierwszym rzędzie w pasie drogowym sąsiadującym z posesją drogi publicznej; jeżeli liczba miejsc okaże się niewystarczająca w stosunku do wymagań punktu c) powyżej lub w stosunku do faktycznych potrzeb, należy urządzić ogólnodostępne miejsca postojowe na tyłach posesji,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni posesji,
- f) przestrzeń niezabudowana musi być ogólnodostępna,
- g) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się możliwość podziałów wtórnych w stosunku do projektowanego podziału geodezyjnego na powszechnie obowiązujących zasadach.

### § 53.

W obszarze 54.MU (1,23 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 53.MU.

### § 54.

W obszarze 55.EE (0,01 ha), stanowiącym teren projektowanej stacji transformatorowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 31.EE.

### § 55.

W obszarze 56.MU (1,64 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 53.MU.

### § 56.

1 W obszarze 57.UP (1,02 ha), stanowiącym teren projektowanych usług z preferencją dla usług sektora publicznego, dopuszcza się lokalizację obiektów użyteczności publicznej oraz usługowo-handlowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
- b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych: 2 do 3, w tym poddasze użytkowe,
- d) dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni; połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°,
- e) maksymalna wysokość kalenic: 12 m.

### § 56.

2 Ponadto w obszarze 57.UP, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się grodzenie posesji lub ich części, jeżeli wymaga tego ich funkcja,
- b) w obszarze należy zabezpieczyć miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej jego potrzeby,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na powszechnie obowiązujących zasadach, z zastrzeżeniem, że wszystkie działki muszą mieć powierzchnię co najmniej 1500 m<sup>2</sup> i front o szerokości co najmniej 25 m.

### § 57.

1 W obszarach 58A.UP (1,32 ha) i 58B.UP/KS (0,64 ha), stanowiących tereny projektowanych usług z preferencją dla obiektów ochrony zdrowia dopuszcza się lokalizację obiektów użyteczności publicznej oraz usługowo-handlowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe; wyjątek stanowią budynki szpitalne, dla których maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się na 4,
- c) dachy wysokie, kryte czerwoną dachówką lub jej imitacją, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°; wyjątek stanowią budynki szpitalne, które mogą mieć dachy płaskie
- d) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku.

### § 57.

2 Ponadto, w obszarach 58A.UP i 58B.UP/KS obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się grodzenie posesji lub ich części, jeżeli wymaga tego ich funkcja,
- b) w obszarze należy zabezpieczyć miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej jego potrzeby,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- d) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na powszechnie obowiązujących zasadach, z zastrzeżeniem, że wszystkie działki muszą mieć powierzchnię co najmniej 2000 m<sup>2</sup> i front o szerokości co najmniej 30 m,
- e) do czasu rozpoczęcia budowy obiektów użyteczności publicznej lub obiektów usługowo-handlowych, w obszarze 59B.UP/KS dopuszcza się budowę i funkcjonowanie stacji gazu płynnego (LPG), spełniającej następujące kryteria:
  - zbiorniki gazu wyłącznie naziemne, o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup>,
  - zbiorniki paliw i obiekty kubaturowe stacji łatwe w demontażu i nie związane trwale z gruntem,
  - łączna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych stacji nie większa niż 90 m<sup>2</sup>,
  - zbiorniki paliw muszą być oddalone o co najmniej 20 m od wyznaczonego na Rysunku Planu pasa drogowego drogi 1.KG oraz o co najmniej 30 m od wyznaczonych na Rysunku Planu pasów drogowych dróg 24.KD oraz 3.KZ,
  - wjazd/wyjazd od strony drogi 24.KD i/lub 3.KZ.

### § 58.

1 W obszarze 59.MW (4,42 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni obszaru,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3 do 5,
- c) intensywność zabudowy - 35 do 60%,
- d) dopuszcza się budowę nadziemnych zespołów garażowych pod warunkiem zachowania szczególnej dbałości o estetykę i ujednoczenie rozwiązań, w tym kolorystyki dachów i elewacji i pod warunkiem, że realizacja zespołów garażowych w żadnym wypadku nie przyczyni się do zmniejszenia powierzchni placów zabaw i placów sportowych,
- e) dopuszcza się budowę wolno stojących podziemnych zespołów garażowych pod warunkiem, że wyniesienie stropów ponad istniejącą powierzchnię terenu nie przekroczy 1 m a ewentualne stropy wyniesione ponad powierzchnie terenu zostaną zagospodarowane na potrzeby zieleni, placów zabaw i/lub boisk,
- f) dopuszcza się budowę towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolno stojących obiektów handlowo-usługowych oraz gastronomicznych przy zachowaniu następujących warunków:
  - łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 3% powierzchni obszaru,
  - powierzchnia rzutu poszczególnych obiektów nie przekroczy 1000 m<sup>2</sup>,
  - liczba miejsc postojowych przeznaczonych do obsługi klientów wyniesie co najmniej 1 na 20 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu.

### § 58.

2 Ponadto, w obszarze 59.MW obowiązują następujące ustalenia:

- a) w obszarze nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości równej co najmniej 120% liczby mieszkań, powiększonej o co najmniej 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych; liczba miejsc postojowych może być odpowiednio zmniejszona w przypadku realizacji garaży lub podziemnego parkingu,
- b) maksymalna odległość w linii prostej od klatki schodowej do najbliższego placu zabaw dla najmłodszych – 60 m,
- c) minimalna liczba placów zabaw dla najmłodszych – 1/ha,

- d) powierzchnia pojedynczego placu zabaw dla najmłodszych – 250 – 500 m<sup>2</sup>,
- e) co najmniej 1 plac sportowy, o powierzchni co najmniej 2000 m<sup>2</sup>, posiadający boiska i urządzenia do uprawiania piłki nożnej, koszykówki, siatkówki i tenisa ziemnego,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna, poza placami sportowymi i placami zabaw, musi zajmować co najmniej 45% powierzchni obszaru,
- g) nakazuje się urządzenie zieleni wysokiej tak, aby liczba drzew wynosiła docelowo co najmniej 25 szt./ha,
- h) zakazuje się stawiania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń służących wydzieleniu boisk, placów zabaw lub parkingów,
- i) teren ogólnodostępny poza ogrodzonymi parkingami.

#### **§ 58.**

3 We wschodniej części obszaru 59.MW, jako rozwiązanie alternatywne do omówionego w § 58.1 i § 58.2 dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy: 500 – 1200 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- c) maksymalna powierzchnia użytkowa: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna powierzchnia sprzedażowa: 1000 m<sup>2</sup>,
- e) maksymalna wysokość: 8 m,
- f) zakazuje się grodzenia terenu,
- g) na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu należy zabezpieczyć co najmniej jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych.

#### **§ 59.**

W obszarze 60.EE (0,01 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej dopuszcza się rozbudowę, modernizację lub wymianę budynku stacji transformatorowej SN/NN przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu 7 x 7 m,
- b) maksymalna wysokość 6 m,
- c) dopuszczalne ogrodzenie ażurowe, wysokość ogrodzenia do 1,5 m.

#### **§ 60.**

W obszarze 61.MU (3,0 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 53.MU.

#### **§ 61.**

W obszarze 62.UO (1,70 ha), stanowiącym teren projektowanej szkoły, dopuszcza się lokalizację budynków szkolnych oraz kubaturowych obiektów sportowych (hala sportowa, basen), przy zachowaniu następujących warunków:

- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20%,
- b) wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m,
- c) powierzchnie biologicznie czynne muszą stanowić co najmniej 60% powierzchni obszaru,
- d) teren szkoły powinien być ogrodzony; maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m; ogrodzenie ażurowe z siatki, prętów metalowych lub drewna,

- e) wzdłuż ogrodzenia szkoły, od strony głównego wejścia, nakazuje się zaprojektować, w pasie drogowym i/lub na terenie szkoły, miejsca postojowe w liczbie wystarczającej dla utrzymania płynności ruchu i bezpieczeństwa pieszych w pobliżu szkoły,
- f) wzdłuż granic obszaru, z wyjątkiem granicy z parkiem w obszarze 63.US/ZP, nakazuje się urządzenie pasa zieleni wysokiej,
- g) obiekty sportowo-rekreacyjne na wolnym powietrzu powinny być w miarę możliwości ogólnodostępne.

### **§ 62.**

W obszarze 63.US/ZP (1,7 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, boisk i urządzeń sportowych na wolnym powietrzu obowiązują następujące ustalenia:

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60%,
- b) przy urządzeniu terenu nakazuje się w możliwie najszerszym zakresie zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- c) teren ogólnodostępny.

### **§ 63.**

1 W obszarze 64.MU (0,29 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowo-usługowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- b) w obszarze może znajdować się jeden lub więcej budynków mieszkaniowo-usługowych wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych,
- c) dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w odcieniach czerwieni; połączenia dachowe nachylone pod kątem 35 - 50°,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3, łącznie z poddaszem użytkowym,
- e) powierzchnia zabudowy poszczególnych posesji 15 – 30%,
- f) przynajmniej połowa powierzchni użytkowej parteru musi być przeznaczona na lokale handlowo-usługowe dostępne od frontu z pominięciem klatek schodowych.

### **§ 63.**

2 Ponadto, w obszarze 64.MU obowiązują następujące ustalenia:

- a) na poszczególnych działkach nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości co najmniej równej liczbie mieszkań, powiększonej o miejsca postojowe służące klientom lokali handlowo-usługowych, w liczbie co najmniej jednego miejsca na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych,
- b) dopuszcza się realizację ogrodzeń posesji z zastrzeżeniem, że lokale handlowo-usługowe na parterze muszą być dostępne z pominięciem ogrodzeń,
- c) ogrodzenia, o których mowa w punkcie e) powyżej, muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenia ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- d) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na powszechnie obowiązujących zasadach, z następującymi zastrzeżeniami:
  - wszystkie działki muszą mieć bezpośredni dojazd od drogi publicznej,
  - działki przeznaczone pod budynki wolno stojące muszą mieć przylegający do drogi publicznej front o szerokości co najmniej 20 m,
  - działki przeznaczone pod budynki bliźniacze muszą mieć przylegający do drogi publicznej front o szerokości co najmniej 10 m,

- działki przeznaczone pod budynki szeregowe muszą mieć przylegający do drogi publicznej front o szerokości co najmniej 6 m.

#### **§ 64.**

W obszarach 65.MN (0,25 ha), 66.MN (0,61 ha), 67.MN (0,53 ha), 68.MN (0,55 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### **§ 65.**

W obszarze 69.MN/UR (1,08 ha), stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 4.MN/UR.

#### **§ 66.**

1 W obszarze 70.ZP (1,1 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, dopuszcza się lokalizację boisk i urządzeń sportowych na wolnym powietrzu o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni obszaru.

#### **§ 66.**

2 Ponadto, w obszarze 70.ZP obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz grodzenia terenu,
- c) nakazuje się urządzenie parkowej zieleni wysokiej na całej powierzchni obszaru poza boiskami i ścieżkami,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80%,
- e) przy urządzeniu terenu nakazuje się w możliwie najszerszym zakresie zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- f) teren ogólnodostępny.

#### **§ 67.**

W obszarze 71.MN (0,56 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### **§ 68.**

W obszarze 72.MN (0,35 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 22.MN.

#### **§ 69.**

W obszarze 73.MN/UR (0,12 ha), stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 4.MN/UR.

#### **§ 70.**

W obszarze 74.MN (0,44 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 22.MN.

#### **§ 71.**

W obszarze 75.MN (0,19 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

## § 72.

W obszarze 76.ZP(0,15 ha), stanowiącym teren produkcji szklarniowej i projektowanej zieleni parkowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowo - zakaz zabudowy,
- b) docelowo - zielen parkowa,
- c) do czasu urządzenia zieleni parkowej dopuszcza się funkcjonowanie, budowę i rozbudowę namiotów foliowych i szklarni.

## § 73.

W obszarze 77.EE (0,01 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 60.EE.

## § 74.

1 W obszarze 78.MN/RO (0,33 ha), stanowiącym teren produkcji szklarniowej oraz istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, na poszczególnych posesjach projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się funkcjonowanie jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące kryteria:

- a) odległość budynku od sąsiednich posesji – co najmniej 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia rzutu 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m,
- e) lico budynku na obowiązującej linii zabudowy,
- f) wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy, stosownie do ustaleń Rysunku Planu,
- g) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50° ,
- h) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- i) na poszczególnych posesjach projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się funkcjonowanie budynków gospodarczych, przy zachowaniu następujących kryteriów:
  - liczba budynków gospodarczych nie może przekroczyć 2,
  - łączna powierzchnia rzutu budynków gospodarczych nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>,
  - dachy dwuspadowe o nachyleniu 35 – 50°, kryte czerwoną dachówką lub jej imitacją,
- j) poza budynkami na poszczególnych posesjach dopuszcza się funkcjonowanie namiotów foliowych i szklarni bez ograniczeń, poza ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa powszechnego.

## § 74.

2 Ponadto w obszarze 78.MN/RO obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- b) obowiązuje projektowany podział geodezyjny z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji.

### § 75.

W obszarze 79.MN (0,62 ha), stanowiącym teren produkcji szklarniowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN z zastrzeżeniem, że do czasu wydzielenia posesji zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym dopuszcza się funkcjonowanie, budowę i rozbudowę namiotów foliowych, inspektów i szklarni.

### § 76.

W obszarze 80.MN (0,62 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### § 77.

1 W obszarze 81.MN (0,63 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego przy zachowaniu następujących warunków:

- a) lico budynku należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy a wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- b) odległość budynku od granic sąsiednich posesji – co najmniej 4 m,
- c) powierzchnia rzutu od 60 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 15% powierzchni posesji,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) wysokość kalenicy: 6 - 8 m,
- f) dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- g) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- h) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- i) zakazuje się budowy nowych i znacznej rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, w tym garażowych.

### § 77.

2 Ponadto, w obszarze 81.MN obowiązują następujące ustalenia:

- a) wjazdy na poszczególne posesje jedynie od przylegającej do posesji drogi publicznej,
- b) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- c) na działkach dopuszcza się lokalizację nietrwałych obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów kubaturowych,
- d) nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej od strony drogi publicznej,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- f) obowiązuje projektowany podział geodezyjny z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji.

### § 78.

W obszarach 82.MN (0,48 ha), 83.MN (0,39 ha), 84.MN (0,4 ha), 85.MN (0,49 ha), stanowiących tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.



### § 79.

W obszarze 86.MN/MR (0,68 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN z następującymi zastrzeżeniami:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

### § 80.

W obszarze 87.MN (0,38 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

### § 81.

Obszar 88.KP (0,03 ha) stanowi teren istniejącego ciągu pieszego do adaptacji.

### § 82.

W obszarze 89.MN (0,52 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

### § 83.

Obszar 90.KP (0,03 ha) stanowi teren istniejącego ciągu pieszego do adaptacji.

### § 84.

W obszarze 91.MN (0,52 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

### § 85.

W obszarze 92.MU (0,14 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 64.MU.

### § 86.

1 W obszarze 93.UK (1,53 ha), stanowiącym teren projektowanego kościoła, dopuszcza się realizację zabudowy spełniającej następujące kryteria:

- a) kościół zlokalizowany na szczycie wzgórza,
- b) budynki towarzyszące, bezpośrednio związane z funkcjonowaniem kościoła (np. plebania, budynek gospodarczy, punkt katechetyczny) zlokalizowane u stóp wzgórza, o liczbie kondygnacji nadziemnych nie przekraczającej 2 (parter i poddasze użytkowe), dachach wysokich o nachyleniu 35 – 50°, krytych czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej powierzchni zabudowy kościoła i w żadnym wypadku nie przekraczającej 800 m<sup>2</sup>.

### § 86.

2 Ponadto, w obszarze 93.UK obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się urządzenie zieleni wysokiej, zbliżonej charakterem do zieleni parkowej, na powierzchni stanowiącej co najmniej 60% całkowitej powierzchni obszaru,
- b) ogrodzenia ażurowe muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,8 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z kamienia lub czerwonej cegły pod warunkiem, że wysokość ogrodzeń nie przekroczy 1,2 m.

### **§ 87.**

1 W obszarze 94.KS (0,39 ha), stanowiącym teren projektowanego parkingu przy kościele, obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 87.**

2 Ponadto w obszarze 94.KS obowiązują następujące ustalenia:

- a) urządzenie parkingu powinno docelowo umożliwiać zaparkowanie około 150 samochodów osobowych,
- b) parking ogólnodostępny.

### **§ 88.**

W obszarach 95.MN (0,81 ha), 96.MN (0,7 ha), 97.MN (0,75 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 89.**

1 W obszarze 98.ZP (0,89 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 89.**

2 Ponadto, w obszarze 98.ZP obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz grodzenia terenu,
- b) nakazuje się zachowanie istniejących oczek wodnych i nie ingerowanie w ich strefę brzegową,
- c) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień i uzupełnienie ich zielenią wysoką o składzie zbliżonym do naturalnego tak, aby docelowo cała powierzchnia obszaru poza oczkami wodnymi i ścieżkami pokryta była zielenią wysoką,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 90%,
- e) teren ogólnodostępny.

### **§ 90.**

W obszarach 99.MN (0,17 ha) i 100.MN (1,38 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 91.**

W obszarze 101.ZP (0,78 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 98.ZP.

### **§ 92.**

W obszarze 102.MN (0,9 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 93.**

W obszarze 103.ZP (4,5 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 70.ZP, z następującymi zastrzeżeniami:

- przy wydzielaniu działek w obszarach 106.MN i 107.UH należy zgodnie z Rysunkiem Planu uwzględnić, że fragmenty niektórych z nich położone są w obszarze 103.ZP,
- na powiązanych z obszarami 106.MN i 107.UH działkach projektowanego podziału geodezyjnego wyznaczonych na Rysunku Planu zakazuje się zabudowy, natomiast dopuszcza się grodzenie terenu po granicach działek projektowanego podziału geodezyjnego.

#### **§ 94.**

W obszarze 104.MN (0,53 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### **§ 95.**

W obszarze 105.EE (0,02 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 60.EE.

#### **§ 96.**

W obszarze 106.MN (0,65 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN. z zastrzeżeniem, że wydzielane działki mają się składać, zgodnie z Rysunkiem Planu, z części położonej w obszarze 106.MN oraz z części pozbawionej prawa do zabudowy, położonej w obszarze 103.ZP.

#### **§ 97.**

W obszarze 107.UH (0,05 ha), stanowiącym teren projektowanego obiektu handlowego obowiązują ustalenia jak dla obszaru 16.UH z zastrzeżeniem, że wydzielona działka ma się składać, zgodnie z Rysunkiem Planu, z części położonej w obszarze 107.UH oraz z części pozbawionej prawa do zabudowy, położonej w obszarze 103.ZP

#### **§ 98.**

W obszarach 108.MN (1,18 ha) i 109.MN (0,55 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### **§ 99.**

W obszarach 110.MN (0,39 ha), 111.MN (0,37 ha) i 112.MN (0,43 ha), stanowiących tereny istniejącej projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

#### **§ 100.**

1 W obszarze 113.MN/MR (0,18 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

#### **§ 100.**

2 Ponadto, w obszarze 113.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

#### **§ 101.**

W obszarze 114.UH (0,05 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy handlowo-usługowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 16.UH z zastrzeżeniem, że dojazd lokalizuje się od strony drogi 1.KG.

#### **§ 102.**

W obszarze 115.MN (0,38 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

#### **§ 103.**

W obszarze 116.MN/MR (0,23 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN z następującymi zastrzeżeniami:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

#### **§ 104.**

W obszarze 117.MN (0,36 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

#### **§ 105.**

1 W obszarze 118.MN/MP (0,25 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, na pojedynczej działce geodezyjnej dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-pensjonatowego przy zachowaniu następujących warunków:

- a) lico budynku należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy, a wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni posesji,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
- e) dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- f) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- g) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych.

#### **§ 105.**

2 Ponadto, w obszarze 118.MN/MP obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, w tym garażowych,
- b) wjazdy na poszczególne posesje jedynie od przylegającej do posesji drogi publicznej,
- c) na terenie posesji należy urządzić place postojowe umożliwiające parkowanie samochodów osobowych w liczbie co najmniej równej liczbie pokoi gościnnych,
- d) nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- e) na działkach dopuszcza się lokalizację nietrwałych obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów kubaturowych,
- f) nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej od strony drogi publicznej,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15% powierzchni działki,
- h) obowiązuje projektowany podział geodezyjny z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie kilku sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału jako jednej posesji.

#### **§ 106.**

W obszarze 119.MN (0,85 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

#### **§ 107.**

W obszarach 120.MN/MP (0,12 ha), 121.MN/MP (0,72 ha), stanowiących tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 118.MN/MP.

### **§ 108.**

W obszarze 122.MN (0,28 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN z następującymi zastrzeżeniami:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20%,
- b) na poszczególnych działkach projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się realizację jednego budynku wolnostojącego lub dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej,
- c) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział działki projektowanego podziału geodezyjnego mający na celu wyodrębnienie dwóch nieruchomości.

### **§ 109.**

W obszarze 123.MN (0,07 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 22.MN.

### **§ 110.**

1 W obszarze 124.MW (0,09 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się funkcjonowanie jednego budynku wielorodzinnego, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni obszaru,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
- c) lico budynku równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
- e) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową,
- f) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych.

### **§ 110.**

2 Ponadto, w obszarze 124.MW obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowe ogrodzenia muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%.

### **§ 111.**

W obszarze 125.MN (0,38 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 112.**

1 W obszarze 126.MN/MR (0,17 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### **§ 112.**

2 Ponadto w obszarze 126.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

### **§ 113.**

W obszarze 127.MN (0,41 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

### **§ 114.**

W obszarze 128.MN/UR (0,25 ha), stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 4.MN/UR.

### **§ 114a.**

Obszar 128a.KP (0,01 ha) stanowi teren istniejącego ciągu pieszego do adaptacji.

### **§ 115.**

W obszarze 129.MN (0,6 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 81.MN.

### **§ 116.**

1 W obszarze 130.ZP (0,55 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 116.**

2 Ponadto, w obszarze 130.ZP obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz grodzenia terenu,
- b) nakazuje się urządzenie parkowej zieleni wysokiej na całej powierzchni obszaru,
- c) przy urządzeniu terenu nakazuje się w możliwie najszerszym zakresie zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- d) teren ogólnodostępny.

### **§ 117.**

1 W obszarze 131.ZI (0,45 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia jak w obszarze 42.ZI.

### **§ 117.**

2 Ponadto, w obszarze 131.ZI dopuszcza się lokalizację wyjazdu z obszaru 134.U na drogę 1.KG,

### **§ 118.**

W obszarze 132.EE (0,01 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 60.EE.

### **§ 119.**

W obszarze 133.MU (0,47 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się lokalizację budynków przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość kalenicy: 8 m,
- c) dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
- d) elewacje białe lub w jasnych kolorach pastelowych,
- e) przestrzeń niezabudowana ogólnodostępna,

f) zakazuje się grodzenia posesji,

g) liczba wyznaczonych w obszarze i/lub w pasie drogowym drogi 5.KZ miejsc postojowych musi w pełni zabezpieczać potrzeby obszaru.

#### **§ 120.**

1 W obszarze 134.UH/KS (2,35 ha), stanowiącym teren wielofunkcyjnego zespołu usług dopuszcza się lokalizację:

a) we wschodniej części obszaru – miejsca obsługi podróżnych, którego wyposażenie stanowić mogą: stanowiska postojowe (parking), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe, sanitarne i oświetleniowe, stacja paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe, informacji turystycznej, obiekty noclegowe oraz w zależności od potrzeb agendy poczty, banku, biur turystycznych, biur ubezpieczeniowych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>,

b) w zachodniej części obszaru - obiektu handlowego, którego powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 120.**

2 Ponadto w obszarze 134.UH/KS obowiązują następujące ustalenia:

a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,

b) maksymalna liczba miejsc noclegowych – 50,

c) dachy wysokie, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 35 – 50°, kryte czerwoną dachówką, z wyjątkiem obiektów stacji paliw i obiektu handlowego, gdzie obowiązują dachy płaskie,

d) w sąsiedztwie obiektu handlowego należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie w pełni zabezpieczającej jego potrzeby,

e) wjazd do stacji paliw od drogi 1.KG, poprzez obszar 131.ZI; wyjazd ze stacji paliw na drogę 5.KZ,

f) dopuszcza się lokalizację dodatkowego wjazdu/wyjazdu, służącego obsłudze bazy noclegowej i obiektu handlowego, od strony drogi 5.KZ,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%,

h) nakazuje się utrzymanie istniejącego oczka wodnego wraz z naturalną roślinnością,

i) przestrzeń niezabudowana musi być ogólnodostępna.

#### **§ 121.**

W obszarze 135.MN (0,44 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### **§ 122.**

W obszarze 136.EE (0,004 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 60.EE.

#### **§ 123.**

W obszarze 137.ZP (3,25 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 50.ZP.

#### **§ 124.**

W obszarze 138.MN (0,91 ha), 139.MN (1,1 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### **§ 125.**

W obszarze 140.ZP (0,72 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 130.ZP.

### **§ 126.**

1 W obszarze 141.ZCz (0,23 ha), stanowiącym teren istniejącego nieczynnego cmentarza ewangelickiego, obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 126.**

2 Ponadto, w obszarze 141.ZCz obowiązują następujące ustalenia:

- a) istniejący drzewostan oraz cmentarz podlegają ochronie z mocy prawa,
- b) wszelkie działania poza bieżącymi pracami porządkowymi muszą być uzgadniane z właściwą Służbą Ochrony Zabytków.

### **§ 127.**

1 W obszarze 142.US (1,15 ha), stanowiącym projektowane tereny sportowe dopuszcza się budowę zaplecza socjalno-administracyjnego i/lub kubaturowego obiektu sportowego, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym przypadku oznaczająca linię, której nie może przekroczyć żadna część budynku,
- b) obowiązuje strefa, o której mowa w § 6 pkt 3,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1400 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna wysokość budynków – 12 m.

### **§ 127.**

2 Ponadto, w obszarze 142.US obowiązują następujące ustalenia:

- a) zespół odkrytych boisk i placów do gier sportowych,
- b) plac postojowy umożliwiający zaparkowanie co najmniej 30 samochodów osobowych,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%,
- d) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie z prętów metalowych lub drewna, o wysokości do 1,5 m oraz ogrodzenie z siatki o dowolnej wysokości.

### **§ 128.**

W obszarze 143.EC (0,34 ha), stanowiącym teren istniejącej ciepłowni, obowiązują następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni obszaru,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%,
- d) dopuszcza się zmianę funkcji na mniej uciążliwą, odpowiadającą społecznym potrzebom mieszkańców Węgorzewa.

### **§ 129.**

W obszarze 144.ZP (0,5 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 130.ZP.

### **§ 130.**

W obszarze 145.EE (0,01 ha), stanowiącym teren istniejącej stacji transformatorowej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 60.EE.



### § 131.

1 W obszarze 146.MW (6,21 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) obowiązuje zgodna z Rysunkiem Planu lokalizacja wlotów dróg wewnętrznych,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni obszaru,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3 do 5,
- d) intensywność zabudowy - 35 do 60%,
- e) dopuszcza się budowę nadziemnych zespołów garażowych pod warunkiem zachowania szczególnej dbałości o estetykę i ujednoczenie rozwiązań, w tym kolorystyki dachów i elewacji i pod warunkiem, że realizacja zespołów garażowych w żadnym wypadku nie przyczyni się do zmniejszenia powierzchni placów zabaw i placów sportowych,
- f) dopuszcza się budowę wolno stojących podziemnych zespołów garażowych pod warunkiem, że wyniesienie stropów ponad istniejącą powierzchnię terenu nie przekroczy 1 m, a ewentualne stropy wyniesione ponad powierzchnię terenu zostaną zagospodarowane na potrzeby zieleni, placów zabaw i/lub boisk,
- g) dopuszcza się budowę towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolno stojących obiektów handlowo-usługowych oraz gastronomicznych przy zachowaniu następujących warunków:
  - łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 3% powierzchni obszaru,
  - powierzchnia rzutu poszczególnych obiektów nie przekroczy 1000 m<sup>2</sup>,
  - liczba miejsc postojowych przeznaczonych do obsługi klientów wyniesie co najmniej 1 na 20 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu.

### § 131.

2 Ponadto, w obszarze 146.MW obowiązują następujące ustalenia:

- a) w obszarze nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w ilości równej co najmniej 120% liczby mieszkań, powiększonej o co najmniej 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych; liczba miejsc postojowych może być odpowiednio zmniejszona w przypadku realizacji garaży lub podziemnego parkingu,
- b) maksymalna odległość w linii prostej od klatki schodowej do najbliższego placu zabaw dla najmłodszych – 60 m,
- c) minimalna liczba placów zabaw dla najmłodszych – 1/ha,
- d) powierzchnia pojedynczego placu zabaw dla najmłodszych – 250 – 500 m<sup>2</sup>,
- e) co najmniej 1 plac sportowy, o powierzchni co najmniej 2000 m<sup>2</sup>, posiadający boiska i urządzenia do uprawiania piłki nożnej, koszykówki, siatkówki i tenisa ziemnego,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna poza placami sportowymi i placami zabaw musi zajmować co najmniej 45% powierzchni obszaru,
- g) nakazuje się urządzenie zieleni wysokiej tak, aby liczba drzew wynosiła docelowo co najmniej 25 szt./ha,
- h) zakazuje się stawiania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń służących wydzieleniu boisk, placów zabaw lub parkingów,
- i) teren ogólnodostępny poza ogrodzonymi parkingami.

### § 131.

3 Dopuszcza się wykorzystanie części obszaru 146.MW jako alternatywnej lokalizacji szkoły, o której mowa w §. 61.

### § 132.

1 W obszarze 147.EE (0,01 ha), stanowiącym teren projektowanej stacji transformatorowej, dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w budynku o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m, z wysokim dachem o maksymalnej wysokości 6 m, krytym czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową; alternatywnie, stacja transformatorowa kontenerowa.

### § 132.

2 Ponadto, obszarze 147.EE obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszczalne ogrodzenie ażurowe, wysokość ogrodzenia do 1,5 m,
- b) dopuszcza się przesunięcie lokalizacji obszaru EE wzdłuż linii rozgraniczającej drogę publiczną i zabudowę wielorodzinną.

### § 133.

W obszarach 148.MN (2,71 ha) i 149.MN (0,7 ha), stanowiących tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### § 134.

W obszarze 150.UH (0,22 ha), stanowiącym teren projektowanego obiektu handlowo-usługowego, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 114.UH z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>.

### § 135.

1 W obszarze 151.EE (0,02 ha), stanowiącym teren projektowanej stacji transformatorowej dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w budynku o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m, z wysokim dachem o maksymalnej wysokości 6 m, krytym czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową; alternatywnie, stacja transformatorowa kontenerowa.

### § 135.

2 Ponadto dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenu o wysokości do 1,5 m.

### § 136.

W obszarze 152.MN (0,58 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

### § 137.

1 W obszarze 153.MR/UT (0,55 ha), stanowiącym teren zabudowy zagrodowej i usług agroturystycznych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) w północno-wschodniej części obszaru dopuszcza się lokalizację zagrody, składającej się z nie więcej niż czterech budynków, pełniących funkcje mieszkalne, bazy noclegowej, gospodarcze itp., rozmieszczonych na planie czworoboku, w tym budynku mieszkalnego położonego od frontu działki, przy czym każdy z budynków musi spełniać następujące kryteria:
  - powierzchnia rzutu: nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość kalenicy: 8 m,
  - dopuszcza się umiarkowane rozczłonkowanie bryły budynku, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
  - dach dwuspadowy lub naczółkowy, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50° ,

- wykończenie elewacji i detale architektoniczne wyraźnie nawiązujące do tradycyjnej zabudowy wiejskiej regionu,
- b) w południowo-zachodniej części obszaru dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech lekkich domków kempingowych, spełniających następujące kryteria:
- powierzchnia rzutu: 25 - 70 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - wysokość kalenicy: 6 - 8 m,
  - rzut budynku prostokątny, z ewentualnym gankiem,
  - dach dwuspadowy, kryty czerwoną dachówką lub jej imitacją, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 50°,
  - elewacje drewniane,
  - detale architektoniczne wyraźnie nawiązujące do tradycyjnej zabudowy wiejskiej regionu.

### **§ 137.**

2 Ponadto, w obszarze 153.MR/UT obowiązują następujące ustalenia:

- a) wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna,
- b) wzdłuż granicy z obszarami 152.MN oraz 154.MN nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej, składającego się z żywopłotu o wysokości co najmniej 1,8 m oraz szpaleru drzew,
- c) dopuszcza się lokalizację nietrwałych obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych na wolnym powietrzu,
- d) nakazuje się wprowadzanie zieleni wysokiej od strony drogi publicznej,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- f) ewentualne podziały gruntu nie mogą prowadzić do naruszenia zasad zagospodarowania ustalonych powyżej a wydzielane działki muszą mieć front o szerokości co najmniej 25 m i powierzchni co najmniej 1300 m<sup>2</sup>.

### **§ 138.**

W obszarze 154.MN (0,68 ha), stanowiącym teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

### **§ 139.**

1 W obszarze 155.KS (0,41 ha) stanowiącym teren istniejącego zespołu garażowego, dopuszcza się zwiększenie liczby garaży przy zachowaniu następujących warunków:

- a) podstawowe rozwiązania brył nowych garaży, w tym szerokość, wysokość i nachylenie dachów, muszą być identyczne z rozwiązaniami zastosowanymi w garażach istniejących,
- b) drogi manewrowe pomiędzy garażami muszą mieć co najmniej 6 m szerokości,

### **§ 139.**

2 Ponadto, w obszarze 155.KS obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację wspólnego ogrodzenia dla całego obszaru, przy zachowaniu następujących warunków: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, do 1,5 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połacie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych, siatki lub drewna,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: co najmniej 15% powierzchni obszaru.

#### **§ 140.**

W obszarze 156.UH (0,16 ha), stanowiącym teren projektowanego obiektu handlowo-usługowego, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 114.UH.

#### **§ 141.**

Obszar 157.KS (0,02 ha), stanowiący teren istniejącego dojazdu do posesji w obszarze 154.MN.

#### **§ 142.**

1. W obszarze 158.MN (0,08 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się nieznaczłą rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego oraz lokalizację na tyłach posesji budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie przekraczającej 40 m<sup>2</sup>.

2. Ponadto, w obszarze 158.MN obowiązuje poniższe ustalenie:

a) urządzenie terenu: nowe ogrodzenia poszczególnych posesji muszą spełniać następujące warunki: wysokość ogrodzenia, w tym bram i furtek, od 1,0 do 1,3 m, słupy murowane lub metalowe, ażurowe połączenie ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych lub drewna.

#### **§ 143.**

W obszarze 159.MU (0,16 ha), stanowiącym teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują ustalenia jak dla obszar 64.MU.

#### **§ 144.**

W obszarze 160.ZP (1,4 ha), stanowiącym teren projektowanej zieleni parkowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 50.ZP.

#### **§ 145.**

1. W obszarze 161.MW (0,17 ha), stanowiącym teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się modernizację istniejącego budynku wielorodzinnego pod warunkiem zachowania walorów zewnętrznej bryły oraz zastosowania pokryć dachowych z czerwonej dachówki ceramicznej lub betonowej oraz dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-magazynowych, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy: 100 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość budynków: 5 m,
- c) rozpiętość budynków: 3 – 6 m,
- d) elewacje tynkowane, białe lub w jasnych pastelowych barwach,
- e) drzwi/bramy wjazdowe w kolorze elewacji,
- f) dachy kryte blachą w odcieniach czerwieni, nachylenie połaci dachowych 15 – 35°,
- g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku garażowo-magazynowego, wszystkie budynki garażowo-magazynowe muszą być realizowane w formie zabudowy szeregowej i mieć jednakowo nachylone dachy oraz jednakowe wykończenie elewacji.

2. Ponadto, w obszarze 161.MW obowiązują następujące ustalenia:

- a) główny wjazd od drogi 58.KD,
- b) dopuszcza się ogrodzenie całego obszaru ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 1,5 m,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50%,
- d) nakazuje się utrzymanie zieleni wysokiej.

#### § 146.

1. W obszarze 162.MN/MR, stanowiącym teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia jak dla obszaru 27.MN.

2. Ponadto w obszarze 162.MN/MR obowiązują następujące ustalenia:

- a) na posesjach, na których znajduje się istniejący budynek mieszkalny, w istniejących budynkach inwentarskich, dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt inwentarskich,
- b) obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji w granicach obszaru MN/MR.

#### § 147.

W obszarach 163.MN (0,68 ha), 164.MN (0,48 ha), 165.MN (0,86 ha), stanowiących tereny teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 17.MN.

#### § 148.

W obszarze 166.RP/RZ (0,36 ha), stanowiącym teren istniejących użytków rolnych, obowiązują ustalenia jak dla obszaru 37.RP/RZ.

### Rozdział 4.

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH

### § .

<b>Symbo l</b>	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających [m]</b>	<b>Szerokość jezdni [m]</b>	<b>Uwagi</b>
1.KG	30-40	1x7	na wysokości obszarów 6.MU oraz 7.MU urządzić miejsca postojowe
2.KG	40	1x6	rezerwa terenu pod wschodnią obwodnicę; dopuszczalny układ dwujezdniowy
3.KZ	20	1x6	
4.KZ	20	1x6	
5.KZ	30-40	1x6	dopuszczalny układ dwujezdniowy
6.KL	15	1x6	
7.KL	15	1x6	
8.KL	12	1x6	
9.KL	12	1x6	
10.KL	12	1x6	
11.KL	12	1x6	
12.KL	15	1x6	
13.KD1	8-10	1x6	
13.KD2	15	1x6	
14.KD	8-12	1x6	
15.KD	8-12	1x6	
16.KD	11	1x6	
17.KD	10	1x6	
18.KD	10	1x6	
19.KD	10	1x6	
20.KD	10	1x6	
21.KD	10	1x6	
22.KD	10	1x6	
23.KD	8	1x6	
24.KD	15	1x6	

25.KD	15	1x6	Urządzić chodniki i miejsca postojowe dla terenów 54.MU i 56.MU
26.KD	15	1x6	urządzić chodniki i miejsca postojowe dla terenów 53.MU i 54.MU
27.KD	10	1x6	
28.KD	10	1x6	
29.KD	7	1x5	
30.KD	10-12	1x6	
31.KD	10-12	1x6	
32.KD	5	1x3	ulica jednokierunkowa
33.KD	5	1x3	ulica jednokierunkowa
34.KD	5	1x3	ulica jednokierunkowa
35.KD	12	1x6	
36.KD	12	1x6	
37.KD	12	1x6	
38.KD	12	1x6	
39.KD	12	1x6	
40.KD	12	1x6	
41.KD	10	1x6	
42.KD	8	1x6	
43.KD	10	1x6	
44.KD	12	1x6	
45.KD	10	1x6	
46.KD	12-16	1x6	
47.KD	12	1x6	
48.KD	12	1x6	
49.KD	10	1x6	
50.KD	5	1x3	ulica jednokierunkowa
51.KD	10-15	1x6	
52.KD	10-12	1x6	
53.KD	15	1x6	
54.KD	12	1x6	
55.KD	12	1x6	
56.KD	12	1x6	
57.KD	10	1x6	
58.KD	12	1x6	
59.KD	12	1x6	
60.KD	12	1x6	

### **Rozdział 5.**

## **OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

### **§ 150.**

1 O ile ustalenia dotyczące poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### **§ 150.**

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

### **§ 151.**

O ile ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się hodowli zwierząt inwentarskich.

### **§ 152.**

Na posesjach w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się prowadzenie w budynkach posesji działalności handlowo-usługowej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- a) wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) emisji zapachów,
- c) wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- d) nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- e) nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

### **§ 153.**

W zabudowie wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w mieszkaniach i innych pomieszczeniach dostępnych jedynie od klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej nie związanej z handlem detalicznym na miejscu, pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- a) wzrostu natężenia hałasu,
- b) emisji zapachów,
- c) wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
- d) znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej,
- e) magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza mieszkaniem,
- f) nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

### **§ 154.**

W obiektach handlowo-usługowych oraz lokalach handlowo-usługowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz wielorodzinnej dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z produkcją i nie powodującej:

- a) wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) emisji zapachów,
- c) nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza pomieszczeniami do tego przeznaczonymi.

### **§ 155.**

W obszarach przeznaczonych na rzemiosło produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dopuszcza się prowadzenie na poszczególnych posesjach działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej, pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- a) wzrostu, w obrębie posesji lub poza jej granicami, natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) emisji zapachów,
- c) nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

### **§ 156.**

W obszarach przeznaczonych na rzemiosło produkcyjno-usługowe bez funkcji mieszkaniowej dopuszcza się prowadzenie na poszczególnych posesjach działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej, w tym związanej z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- a) wzrostu, na granicy obszaru, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) emisji zapachów,
- c) nagminnego tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

## **Rozdział 6. STREFY UCIAŹLIWOŚCI I STREFY OCHRONNE**

### **§ 157.**

Na Rysunku Planu wyznaczono strefę uciążliwości stacji retransmisyjnej zlokalizowanej w obszarze 25.IT. W strefie tej zakazuje się lokalizacji nowych budynków pełniących funkcję mieszkalną.

### **§ 158.**

Na Rysunku Planu wyznaczono strefy ochronne wokół zabytkowych cmentarzy. W strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy.

### **§ 159.**

Na Rysunku Planu wyznaczono strefę ochronną wokół stanowiska archeologicznego, znajdującego się w obszarze 50.ZP, w której o wszelkich pracach ziemnych należy z dwutygodniowym wyprzedzeniem informować Służbę Ochrony Zabytków i stosownie do jej poleceń zapewnić przeprowadzenie przed i/lub w trakcie realizacji inwestycji prac archeologicznych.

## **Rozdział 7. OCHRONA PRZED HAŁASEM**

### **§ 160.**

Obszary oznaczone symbolami MN, MN/MR, MN/MP, MN/RO, MN/RPO, MN/UR, MW, MW/IS i MU są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

### **§ 161.**

Obszary oznaczone symbolami 58A.UP i 58B.UP są terenami przeznaczonymi pod szpital w rozumieniu Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

### **§ 162.**

Obszary oznaczone symbolami UO i UO/UK są terenami przeznaczonymi pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

## **Rozdział 8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **§ 163.**

Linijowe obiekty infrastruktury należy w miarę możliwości lokalizować w granicach pasów drogowych.

### **§ 164.**

Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez RE Giżycko; dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowych stacji transformatorowych w innych miejscach uzgodnionych z RE Giżycko, jeżeli wymagać tego będą względy techniczne bez konieczności zmiany niniejszej Uchwały.



#### **§ 165.**

Energia ciepła do ogrzewania budynków i przygotowania c.w.u – z ciepłowni w obszarze 143.EC, która w pierwszym rzędzie powinna obsługiwać obszary 59.MW, 146.MW, 53.MU, 54.MU, 56.MU oraz 61.MU, oraz z indywidualnych źródeł ciepła.

#### **§ 166.**

Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

#### **§ 167.**

Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej.

#### **§ 168.**

Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w istniejących zbiornikach szczelnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

#### **§ 169.**

Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej, wyposażonej w łapacze piasku i odolejacz, i/lub do gruntu.

### **Rozdział 9. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA NA RYSUNKU PLANU**

#### **§ 170.**

Rysunek Planu, wykonany w skali 1: 1 000, stanowi Załącznik do niniejszej Uchwały i jest integralną jej częścią.

#### **§ 171.**

Następujące elementy Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru opracowania,
- b) oznaczenia i linie rozgraniczające obszary funkcjonalne oraz pasy drogowe,
- c) projektowany podział geodezyjny,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) obowiązujące linie zabudowy,
- f) strefy uciążliwości i strefy ochronne,
- g) wloty dróg wewnętrznych.

#### **§ 172.**

Przedstawiona na Rysunku Planu orientacyjna lokalizacja wybranych projektowanych budynków nie jest obowiązującym ustaleniem planu.

**Rozdział 10.**  
**STAWKI PROCENTOWE DLA NALICZANIA OPŁAT**

**§ 173.**

Zgodnie z art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. ustala się następujące wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów opisanych w Rozdziale III niniejszej Uchwały:

Symbol terenu	Wysokość stawki [%]
MN	30%
MN/MR	30%
MN/UR	30%
MN/MP	30%
MR/UT	30%
MU	30%
UH	30%

**Rozdział 11.**  
**POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§ 174.**

W obszarze planistycznym tracą moc następujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego:

- a) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej "Południe" miasta Węgorzewo, zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Węgorzewie, Nr XXVI/95/83 z dnia 7 listopada 1983 r.
- b) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Węgorzewa – zmiany w planie, zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Węgorzewie, Nr XXIII/106/88 z dnia 30 maja 1988 r.
- c) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Węgorzewa, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Węgorzewie, Nr XI/63/95 z dnia 29 września 1995 r.
- d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla "Południe" przy ul. Wczasowej w Węgorzewie, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Węgorzewie, Nr XXXII/26/98 z dnia 27 kwietnia 1998 r.

**§ 175.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

**§ 176.**

Uchwała wraz z Rysunkiem Planu stanowiącym Załącznik do Uchwały, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 177.

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

Przewodniczący Rady

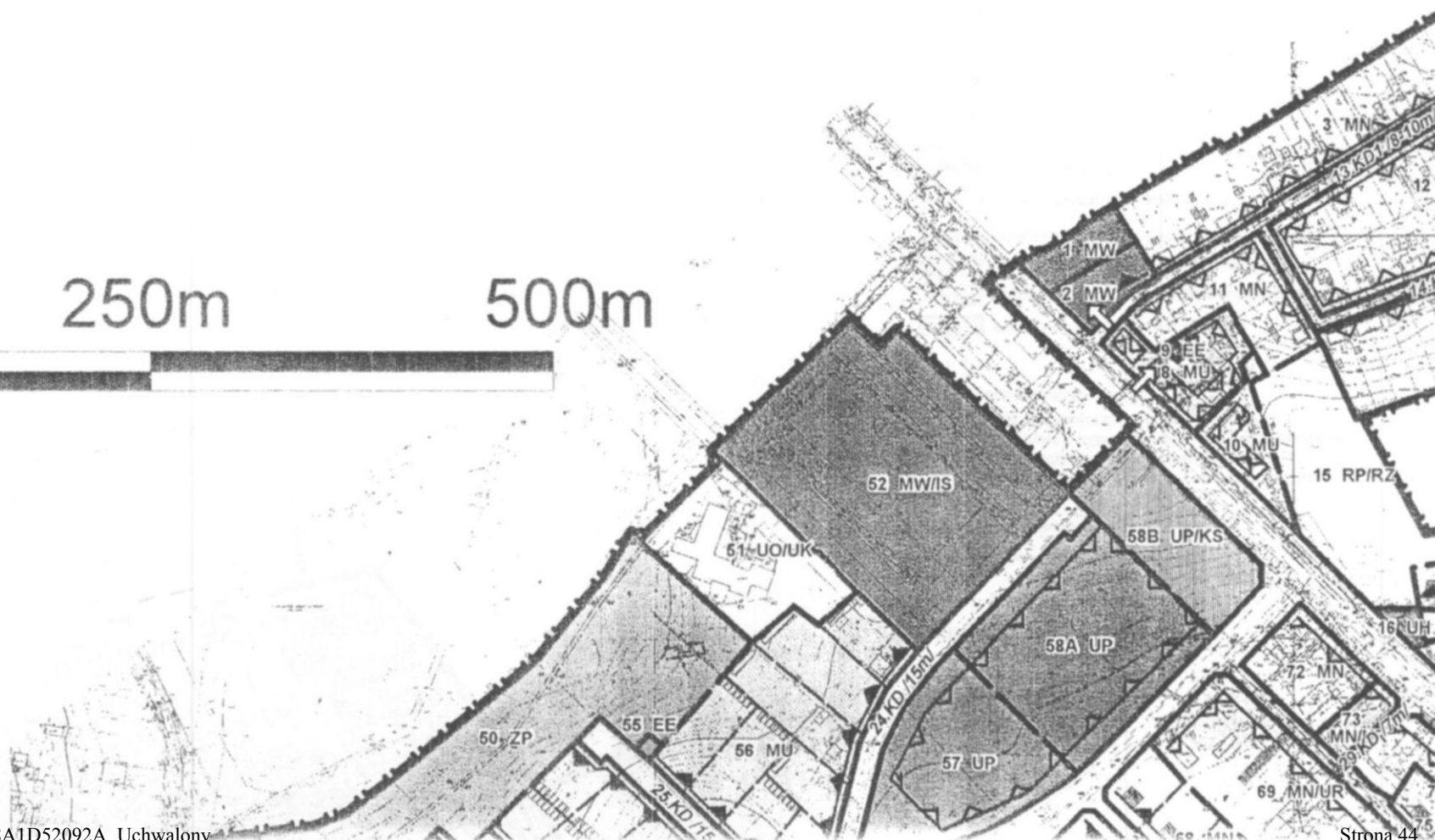

**Aleksander Iwaniuk**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego " Południe miasta Węgorzewa "

SKALA 1 : 1 000

Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Węgorzewie  
nr XVIII/124/2003 z dnia 10 grudnia 2003 roku

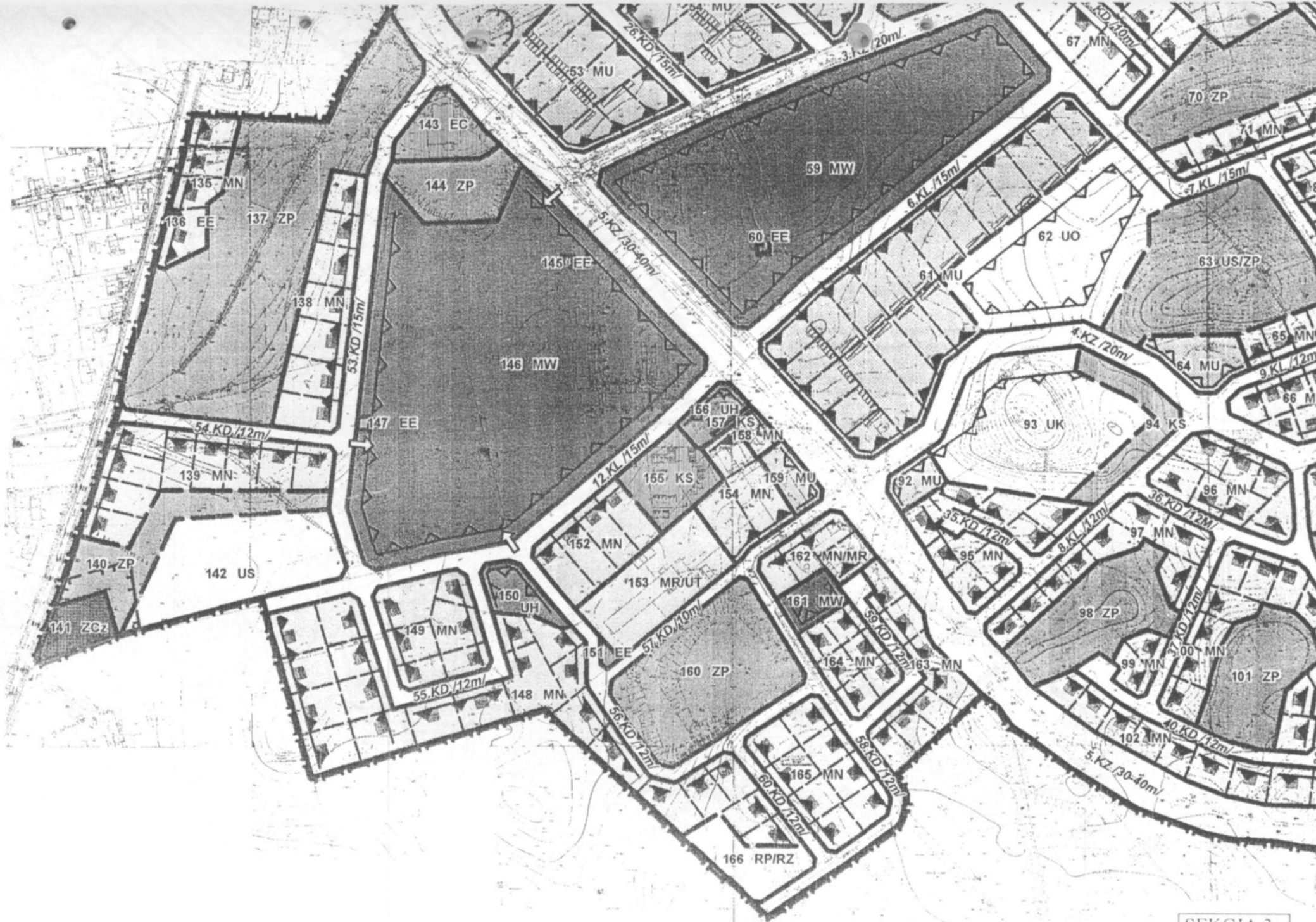
0 250m 500m



## LEGENDA:

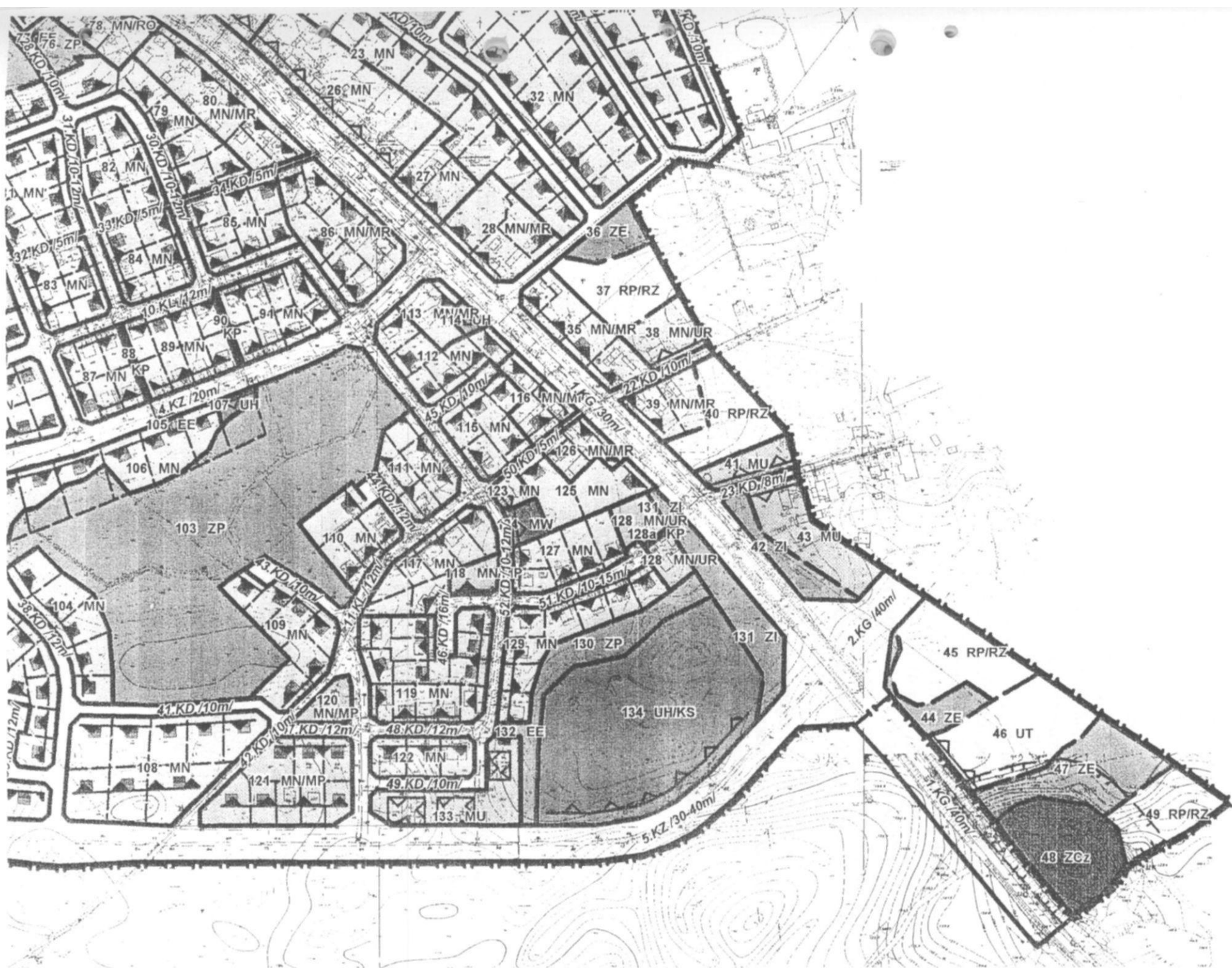
	zabudowa jednorodzinna
	zabudowa jednorodzinna, pensjonatowa
	zabudowa jednorodzinna, zagrodowa
	zabudowa zagrodowa i usługi agroturystyczne
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
	zabudowa wielorodzinna
	usługi oświaty i wychowania
	kościół
	usługi turystyczne
	usługi sportowo-rekreacyjne
	usługi publiczne
	obiekty handlowo-usługowe
	rzemiosło usługowo-produkcyjne
	cmentarze nieczynne
	zieleń parkowa
	zieleń nieurządzona
	zieleń izolacyjna
	rolnicza przestrzeń produkcyjna
	obiekty infrastruktury elektroenergetycznej
	obiekty infrastruktury ciepłowniczej
	obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej
	obiekty obsługi ruchu drogowego

	granica opracowania
	linie rozgraniczające obszary o różnych sposobach zagospodarowania - ścisłe określone
	linie rozgraniczające obszary o różnych sposobach zagospodarowania - orientacyjne
	istniejące podziały geodezyjne
	projektowane podziały geodezyjne
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązujące linie zabudowy
	strefa ochronna
	strefa lokalizacji budynków garażowo-magazynowych
	lokalizacja wjazdów



SEKCJA 3





SEKCJA 4