

**UCHWAŁA Nr XXXV/231/05
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia 23.05.2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa
wraz z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark-Wrocikowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Barczewie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa wraz z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark-Wrocikowo.

§ 2

1. Przedmiot planu i granice opracowania zostały określone w Uchwale Nr XXI/136/04 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 29 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Barczewa oraz zmianie uchwały Nr XXV/162/04 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie jak wyżej.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - A. podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz ze zbiorem ich kopii, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,
 - 5) stwierdzenia zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewo, załącznik nr 5
 - B. podlegających uchwaleniu – niepublikowane:
 - 1) zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą opracowania planu, która została określona na rysunku planu.
4. Rysunek planu do publikacji został pomniejszony kserograficznie i składa się z 9 – ciu sekcji A4.

§ 3

Rozdział I

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

1. **Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:**
 - 1) granice opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,

2. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu, mogących ulec zmianie na następujących warunkach:

- 1) oznaczenia liniowe projektowanych urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg, do uściślenia w projekcie budowlanym zagospodarowania terenu, po uprzednim uzgodnieniu z dysponentami sieci,
- 2) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego w granicach linii rozgraniczających,
- 3) linie podziału wewnętrznego orientacyjne mogą ulec zmianie w uzasadnionych przypadkach.
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania orientacyjnie mogą ulec przesunięciu na etapie porządkowania granic działek do $\pm 10\text{m}$ chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Na obszarze opracowania ustala się następujące zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, a w szczególności określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

Ileokroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Barczewie,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załączniki do niniejszej uchwały,
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo,
- 5) **tereny zabudowy mieszkalno-usługowej** są to tereny z przewagą funkcji mieszkalnej do 70%,
- 6) **tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej** są to tereny z przewagą funkcji usługowej do 70%,
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć, że są to przedsięwzięcia które nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministra z dnia 24 września 2002r. Dz.U. nr 179, poz. 1490, oraz których uciążliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) **zabudowie adaptowanej** – oznacza zabudowę do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem charakteru i skali do otaczającej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 9) **terenach adaptowanych** – oznacza tereny do zachowania z istniejącą funkcją,
- 10) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 11) **liniach rozgraniczających orientacyjnych** – są to linie jak wyżej, lecz w uzasadnionych przypadkach mogą ulec przesunięciu. Przesunięcie linii nie może być większe $\pm 5\text{m}$,

- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość budynku lub innych obiektów do krawędzi lub osi jezdni,
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku bez możliwości wysunięcia lub cofnięcia,
- 14) **ulicach** – oznacza to drogi w strefie zabudowy, posiadające jezdnie i chodniki,
- 15) **drogach** – oznacza drogi leżące poza strefą zabudowaną (nie posiadające chodników),
- 16) **ulicach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć, że są to ulice nie zaliczone do żadnej kategorii, a w szczególności ulice w osiedlach mieszkaniowych wielorodzinnych nie wyodrębnione na rysunku planu,
- 17) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii, a w szczególności dojazdy do gruntów rolnych i leśnych,
- 18) **zieleni publicznej** – należy przez to rozumieć zieleni ogólnodostępną zróżnicowaną gatunkowo, wysoką, niską o charakterze ozdobnym w formie liniowej lub grupowej z układem alejek i obiektami małej architektury,
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni niepubliczną,
- 20) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni w formie naturalnej z przewagą niskiej łąkowej,
- 21) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką (drzewa), średnią (krzewy) o charakterze izolacyjnym od obiektów powodujących niekorzystne oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową,
- 22) **wskaznik intensywności zabudowy** – jest to stosunek łącznej powierzchni użytkowej budynku do powierzchni działki, na której zlokalizowane są budynki,
- 23) **frontu działki** – oznacza granicę działki, przylegającą do drogi obsługującej działkę.

§ 4

1. Na obszarze opracowania ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednimi symbolami i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

MN – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

MW – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej,

MNU – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami,

MWU – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami,

UMN – tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej,

UPM – tereny zabudowy rzemieślniczej z dopuszczeniem mieszkalnej,

U – tereny usług nieuciążliwych,

UA – tereny usług administracji publicznej,

UC – tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

UH – tereny usług handlu,

UK – tereny usług kultury (dom kultury, kościoły, galerie, muzea),

UO – tereny usług oświaty (szkoły, przedszkola),

UZ – tereny usług służby zdrowia i opieki społecznej,

US – tereny sportu,

UI – tereny remizy strażackiej,

UG – tereny usług hotelowo-gastronomicznych (hotele, pensjonaty, restauracje, kawiarnie, puby),

UP – tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego,

IS – tereny usług specjalnych,

ZD – tereny ogródków działkowych,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

RP – tereny rolne,

RZ – tereny trwałych użytków zielonych,

RM – tereny zabudowy zagrodowej i ogrodniczej,

RMp – tereny zabudowy zagrodowej przewidziane do zmiany funkcji,
ZLz – tereny zadrzewień,
ZL – tereny zalesień,
ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
ZU – tereny zieleni urządzonej,
ZP – tereny zieleni publicznej,
ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
ZC – tereny cmentarzy,
KS – tereny obsługi komunikacji,
KSp – tereny urzędzeń obsługi komunikacji samochodowej (tereny parkingów),
KSG – tereny urzędzeń obsługi komunikacji samochodowej (tereny zespołów garażowych),
WS – tereny wód powierzchniowych,
WZ – tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę,
E – tereny urzędzeń elektroenergetycznych,
NO – tereny urzędzeń unieszkodliwiania ścieków,
C – tereny urzędzeń ciepłowniczych,
T – tereny urzędzeń telefonii komórkowej,
G – tereny urzędzeń gazowniczych (rozdzielnia gazu),
P – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej,
KGP, KZ, KL, KD – tereny dróg i ulic publicznych,
KDW – tereny dróg i ulic wewnętrznych,
KXX – tereny przejść pieszych publicznych,
KK – tereny kolejowe.

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty ochrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, zielen miejską można realizować na każdym terenie publicznym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy przepisami szczegółowymi i zasadami współżycia społecznego.
3. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
 - tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolami: UK, US, UO, UA, UI, IS, UZ, WS, ZC,
 - tereny dróg i ulic publicznych oznaczone symbolami: KGP, KZ, KL, KD,
 - tereny ścieżek pieszych oznaczone symbolami: KXX,
 - tereny zieleni publicznej urządzonej oznaczone symbolami: ZP, ZN.
4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) działalność usługową nieuciążliwą w parterach budynków mieszkalnych lub jednokondygnacyjnej dobudowie do budynku mieszkalnego usytuowanej w linii zabudowy tego budynku mieszkalnego pod warunkiem, że nie spowoduje ona:

- a) emisji zapachów,
- b) wzrostu natężenia hałasu powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkalnej,
- c) nagminnego magazynowania lub składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- d) nagminnego tamowania ruchu kołowego,

2) lokalizację garaży lub budynków gospodarczych na granicy dwóch działek sąsiednich lub wolnostojących poza nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulic publicznych lub wewnętrznych. Budynki te winne architektonicznie nawiązywać do architektury budynków mieszkalnych rodzajem i kolorem pokrycia dachu oraz kątem nachylenia połaci. Wysokość nie może przekraczać 2,50m, licząc od poziomu terenu w najniższym jego punkcie do okapu dachu. W nowej zabudowie preferuje się garaże wbudowane w budynek mieszkalny lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym,

3) na pojedynczej działce zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się budowę wyłącznie jednego domu mieszkalnego oraz garażu lub budynku gospodarczego, przy czym łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki.

2. Na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zakazuje się:
 - 1) lokalizacji drugiego domu mieszkalnego na jednej wydzielonej geodezyjnie działce.
3. Na terenach zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) budowę zespołów garażowych poza nieprzekraczalną linię zabudowy pod warunkiem zachowania szczególnej dbałości o estetykę i ujednoczenie rozwiązań architektonicznych, w tym kolorystyki elewacji, bram i pokrycia dachu oraz zapewnienia dostępu z ulicy publicznej lub wewnętrznej. Wysokość garaży max. 2,50m, licząc od poziomu terenu najniższym jego punkcie do okapu dachu.
 - 2) realizację małych obiektów kubaturowych podnoszących standard życia mieszkańców, takich jak budki telefoniczne, małe architektury, punkty usługowe o powierzchni do 100m² powierzchni użytkowej, pod warunkiem harmonijnego wkomponowania ich w projektowaną zabudowę mieszkalną,
 - 3) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków z pominięciem klatek schodowych z dostępem z ulic publicznych lub wewnętrznych.
4. Na terenach zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zakazuje się:
 - 1) budowy budynków gospodarczych oraz pojedynczych boksów garażowych.
5. Na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) lokalizację małych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni do 100m² z zabezpieczeniem dojazdu z ulic publicznych lub wewnętrznych o ile nie będą kolidowały z funkcją podstawową.
6. Ustala się kierunki kalenic projektowanych budynków równoległe do ulic z których mają dostęp komunikacyjny, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustala się strefę chronionego krajobrazu, obejmującą korytarz ekologiczny rzeki Pisy – zgodnie z rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzania obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 52, poz. 725) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny:

1. zgodnie z §2 ust. 1 w/w rozporządzenia na terenie OCHK zakazuje się:
 - 1) lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - 2) utrzymanie otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
 - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
 - 4) likwidowanie małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
 - 5) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - 6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

Ponadto:

 - 1) zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem mostów lekkiej konstrukcji do komunikacji pieszej,
 - 2) nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz zieleń łąkową w stanie naturalnym,
 - 3) nowe zadrzewienia nie powinny stwarzać poprzecznych barier przestrzennych,
2. na terenach zieleni publicznej ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony:
 - 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 2) należy wprowadzić roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
 - 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
3. ustala się ochronę walorów kulturowych, obejmując najcenniejsze składniki historyczne, zieleni obejmującej parki, cmentarze istniejące i nieistniejące (ewangelicki, żydowski) oraz zieleni wkomponowanej w zespołach urbanistycznych oraz pojedynczych historycznych obiektach architektonicznych (szpital, szkoła, kościoły, dawny klasztor),
4. zieleń o znaczeniu lokalnym należy tak kształtować, ażeby stwarzała zintegrowany system przestrzenny, przyrodniczy i funkcjonalny,

5. szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytworzone przez jednostki organizacyjne winny zamykać się w obrębie terenu (działki), na jakiej jest wytwarzane i do której dana jednostka posiada tytuł prawny,
6. poziom hałasu dopuszczalnego nie może wykraczać poza wartości progowe ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. (Dz. U. Nr 8 poz. 81).
W odniesieniu do drogi i ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmieniających tę uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkalnej i usług publicznych. Działania te powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększenia dźwiękochłonności ścian i okien.

§ 7

Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan obejmuje ochronę i wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

1. Zabytki architektury objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:
 - Układ urbanistyczny,
 - Kościół pod wezwaniem św. Anny i św. Szczepana, św. Andrzeja Apostoła,
 - Kościół ewangelicki,
 - Synagoga,
 - Ratusz,
 - Pozostałość zamku biskupiego,
 - Mury obronne,
 - Relikty bramy miejskiej,
 - Wieża ciśnień,
 - Zespół zabudowy dworca kolejowego,
 - Dawna plebania przy ulicy Grunwaldzkiej,
 - Plebania przy ulicy Kopernika 1,
 - Dom parafialny, ulica Nowowiejskiego 7,
 - Kapliczki przydrożne przy ulicach: Granicznej, Kościuszki, Olsztyńskiej, Warmińskiej, Wojska Polskiego.
 - Budynki mieszkalne:
 - Grunwaldzka 10, 11, 22, 24, 26,
 - Klasztorna 3, 5a,
 - Kopernika 3, 5,
 - Kościuszki 3, 5,
 - Mazurska 2, 3, 4,
 - Mickiewicza 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26a,b, 27, 28, 29, 30, 31, 38, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70,
 - Traugutta 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 31, 39, 40, 42, 44, 54, 56,
 - Warmińska 1,
 - Wojska Polskiego 1, 3, 5, 13, 14.
2. Zabytki architektury o wartościach zabytkowych wskazanych do wpisu do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:
 - Dawne magazyny przy ulicy Obrońców Warszawy,
 - Budynek gospodarczy przy ulicy Klasztornej,
 - Grunwaldzka 5,
 - Grunwaldzka 7 / Kopernika 20,
 - Klasztorna / Mazurska – spichlerz,
 - Kopernika 7,
 - Kościuszki 1, 2, 13, 14, 17, 18, 20, 25, 27, 28, 36, 38,
 - Mickiewicza 33 / Mostowa 2,
 - Mickiewicza 34, 35, 36,
 - Obrońców Warszawy 3, 7, 9a, 6, 8,
 - Smętka 1 / Kopernika 8,
 - Traugutta 37,
 - Wojska Polskiego 2, 11, 17, 19, 25, 26, 34, 36.

Wszelka działalność inwestycyjna w sąsiedztwie tych obiektów winna być prowadzona na warunkach konserwatorskich.

3. W granicach administracyjnych miasta Barczewa wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) Stare Miasto łącznie z zabudową ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicą Obrońców Warszawy oraz terenami zieleni dawnego cmentarza ewangelickiego w granicach:
 - od północy z rzeką Pisą, od zachodu z terenami zieleni nieurządzonej łącznie z zabudową ulicy Traugutta do miejsca połączenia z rzeką Kiermas, od południa granicę stanowi rzeka Kiermas do skrzyżowania z ulicą Targową i Kościuszki po zewnętrznej granicy działek, od wschodu wzdłuż rzeki Pisy, „Jeziorka Miejskiego” oraz zewnętrznej granicy byłego cmentarza ewangelickiego i ulicy Niepodległości do linii rzek,
 - strefa ochrony konserwatorskiej „Stare Miasto” pokrywa się ze strefą ochrony archeologicznej,
 - 2) zespół zabudowy mieszkalnej bliźniaczej przy ulicy Kościuszki i Granicznej wraz z działkami (nr ewidencyjny 325/3 do 325/15 oraz 325/17 do 325/19),
 - 3) zespół zabudowy mieszkalnej bliźniaczej przy ulicy Kościuszki wraz z działkami (nr ewidencyjny 359/3 - 359/4),
 - 4) zespoły zabudowy mieszkalnej przy ulicy Wojska Polskiego wraz z działkami (nr ewidencyjny 69/5; 73/8, 73/60, 73/64; 91/1, 91/2; 96/1, 96/2, 97/4, 98/1, 98/2, 99/3 do 99/5,
 - 5) szkoła podstawowa przy ulicy Wojska Polskiego,
 - 6) zespół szpitala psychiatrycznego wraz z działką przy ulicy Niepodległości,
 - 7) zespół zakładu poprawczego wraz z działką przy ulicy Wojska polskiego,
 - 8) zespół dworca kolejowego,
 - 9) cmentarz katolicki przy ulicy Armii Krajowej.
4. Zasady ochrony dóbr kultury znajdujące się w obszarze stref ochrony konserwatorskiej:
 - 1) każda działalność budowlana w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymaga wcześniejszych konsultacji w fazie projektu koncepcyjnego oraz każdorazowo uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie aktualnie obowiązującej kompetencji,
 - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym lub poprzedzać ratowniczymi badaniami archeologicznymi,
 - 3) działalność konserwatorska w strefie ochrony konserwatorskiej powinna zmierzać do ochrony historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania skali i brył zabudowy.
5. Ustala się następujące wytyczne konserwatorskie obowiązujące w strefach ochrony konserwatorskiej:
 - 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i zabudowy,
 - 2) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz przekroju ulic i zadrzewienia z historycznym podziałem na działki (w uzasadnionych przypadkach zachowanie ciągłości ich historycznych podziałów),
 - 3) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach historycznych, zmierzająca do dostosowania współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów,
 - 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - 5) w wypadku wymiany zabudowy nie zabytkowej (zużytej technicznie) na nową, konieczne jest nawiązanie do istniejącej zabudowy historycznej lub znanej z przekazów ikonograficznych,
 - 6) każda działalność remontowa i inwestycyjna zmierzająca do zmiany stanu istniejącego, wymagająca uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków może nakładać zobowiązanie wykonania dokumentacji konserwatorskiej oraz specjalistycznych badań i ekspertyz,
 - 7) usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję,
 - 8) w projektach rewaloryzacji i modernizacji zabudowy znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej należy:
 - przewidzieć konserwację zachowanych elementów wystroju elewacji budynków, stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególnych wypadkach zachowanych elementów historycznych wewnątrz budynków,
 - opracować kolorystykę budynków zgodną lub zbliżoną do historycznej,
 - zachować historyczne nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachów,
 - w budynkach, w których parametry przeznaczone są do funkcji usługowych należy opracować witryny nawiązujące do historycznych,
 - wymieniana zużyta technicznie stolarka okienna i drzwiowa musi nawiązywać do historycznej stolarki drewnianej z podziałami,

- wymiana pokrycia dachów wyłącznie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym czerwonym (dotyczy budynków, w których tego typu pokrycie dachów występowało).

§ 8

Ustalenia dotyczące wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Na terenie objętym opracowaniem plan ustala zakaz:
 - 1) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, gospodarczych i garażowych.
2. Na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) niezbędne urządzenia techniczne jak stacje trafo, przepompownie, szalety miejskie, kioski z prasą itp. oraz obiekty małej architektury na terenach zieleni publicznej, o ile nie kolidują z funkcją podstawową.
 - 2) tablice i urządzenia reklamowe spełniające następujące warunki:
 - tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych,
 - reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
 - tablice i urządzenia reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych,
 - reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury obiektów znajdujących się w ich tle,
 - tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - reklamy na terenach wolnych, przeznaczonych pod zabudowę należy projektować łącznie z projektem budowlanym obiektu jeżeli wiąże się z jego funkcją,
 - tablice i reklamy w strefie ochrony konserwatorskiej mogą być realizowane wyłącznie po uzgodnieniu ze służbami Ochrony Zabytków.

§ 9

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustala się minimalną wielkość działek zabudowy mieszkalnej:
 - wolnostojącej – 1000m²,
 - bliźniaczej – 600m²,
 - szeregowej – 300m².
 W przypadkach niemożliwych do zrealizowania lub z wcześniej dokonanym podziałem geodezyjnym z wytyczeniem w terenie dopuszcza się działki mniejsze.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach łączenie małych działek geodezyjnych w jedną działkę budowlaną do wielkości max. 2000m²
3. Ustala się minimalną szerokość działek w zabudowie mieszkalnej:
 - wolnostojącej – 25,0m
 - bliźniaczej – 12,0m
 - szeregowej – 6,0m
 W przypadku wcześniej dokonanego podziału geodezyjnego z wytyczeniem w terenie dla zabudowy mieszkalnej wolnostojącej dopuszcza się szerokość frontu działki min. 18,0m
 Pozostałe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu są zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz w ustaleniach ogólnych dotyczących stref ochrony konserwatorskiej § 7.
4. Ustala się następujące linie zabudowy od dróg i ulic na terenie objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe i rysunek planu stanowią inaczej:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 16 01KGP dla zabudowy mieszkalnej wynosi 155,0m z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem B4 MW , dla której w/w linia wynosi 130m oraz dla pozostałej zabudowy bez funkcji mieszkalnej min. 10,0m
 - 2) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, licząc od osi drogi lub ulicy:
 - drogi zbiorczej 02KZ wynoszą 22,5m, w tym 10m od linii rozgraniczającej drogę,
 - ulicy zbiorczej 03KZ wynosi 22,5m, w tym 10m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulicy zbiorczej 04KZ dla ulicy Wojska Polskiego wynosi 20m, w tym 10m od linii rozgraniczającej, dla ulicy Warmińskiej wynosi 15m, w tym 6m od linii rozgraniczającej,
 - drogi 05KZ wynoszą 20m, w tym 10m od linii rozgraniczającej drogę,
 - ulicy 06KZ wynoszą 20 m, w tym 10m od linii rozgraniczającej ulicę,

- ulicy 08KZ, 09KZ, 010KZ wynoszą 20m, w tym 10m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulicy 011KL wynoszą 12m, w tym 6m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulicy 012KZ wynoszą 22,5m, w tym 10m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulic dojazdowych KD (o szerokości pasa drogowego 15m) wynoszą 13,5m, w tym 6m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulic dojazdowych KD (o szerokości pasa drogowego 12m) wynoszą 12m, w tym 6m od linii rozgraniczającej ulicę,
 - ulic dojazdowych KD i KDW (o szerokości pasa drogowego 10m) wynoszą 11m, w tym 6m od linii rozgraniczającej ulicę chyba, że na rysunku planu ustalono inaczej.
- 3) w zabudowie adaptowanej dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych jeżeli rysunek planu lub ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej

§ 10

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów, podlegających ochronie.

1. Tereny o spadkach powyżej 10% należy zabezpieczyć przed erozją poprzez pozostawienie w stanie naturalnym, jako zieleń nieurządzona z dopuszczeniem zadrzewień.
2. Tereny korytarza ekologicznego określone granicą na rysunku planu pozostawić w stanie naturalnym z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i łączenia oraz podziału nieruchomości.

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostęp do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.
2. Wielkość działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej po scalaniu nie powinna być mniejsza niż 1000m², bliźniacza 600m² i szeregową 300m².
3. Szerokość ulic dojazdowych i wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 10m.
4. Zaleca się, aby kąt nachylenia położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego był zbliżony do 90°.
5. Dopuszcza się odstępstwa od zasad w p. 2-4 w sytuacjach niemożliwych do ich zastosowania.

§ 12

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
- 2) nową zewnętrzną sieć wodociągową projektować jako obwodową - pierścieniową,
- 3) istniejącą sieć wodociągową rozgałęzieniową w miarę możliwości połączyć w system sieci obwodowej,
- 4) rejon północno-zachodni miasta zasilać z istniejącej sieci w ulicy Północnej oraz wykonać połączenie z siecią w ulicy Wojska Polskiego (układ pierścieniowy),
- 5) rejon północno-wschodni miasta zasilać z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej z ulicy Wojska Polskiego. Włączenia dokonać na wysokości ulicy Harcerskiej. Wykonać drugie zasilenie tego rejonu z ulicy Wojska Polskiego poprzez ulicę Słowackiego. Całość sieci połączyć z ulicą Kajki jako układ pierścieniowy,
- 6) w przypadku konieczności zaopatrzenia w wodę miejscowości Łęgajny–Wójtowo–Nikielkowo z miejskiej sieci Barczewa rozbudować ujęcie poprzez wykonanie nowego zbiornika retencyjnego na istniejącym ujęciu wody oraz wykonać pompownię wody drugiego stopnia.
- 7) sieć wodociągową obwodową rozprowadzającą dla potrzeb projektowanych działek budowlanych, lokalizować przy ulicach dojazdowych w pasach zieleni, zachowując normatywne odległości od innego uzbrojenia terenu,
- 8) istniejącą sieć wodociągową kolidującą z projektowaną zabudowę przebudować na koszt inwestora.

2. W zakresie gospodarki ściekami ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
- 2) do czasu budowy nowej oczyszczalni odprowadzanie ścieków do oczyszczalni w Olsztynie,
- 3) istniejącą na terenie miasta kanalizację należy zmodernizować i przebudować poprzez:

- wykonanie oddzielnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- przebieg projektowanej sieci grawitacyjnej i tłocznej dostosować do układu komunikacyjnego,
- istniejącą sieć kolidującą z projektowaną zabudową należy przełożyć,
- z części północno-zachodniej miasta ścieki odprowadzić do kanalizacji znajdującej się w ulicy Północnej,
- z rejonu ulicy Wojska Polskiego (za drogą nr 16) ścieki odprowadzić do ulicy Wojska Polskiego (przed drogą nr 16) lub (jednocześnie) do ulicy Północnej. W przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków grawitacyjnie należy zastosować kanalizację ciśnieniową,
- projektowany główny kolektor zbiorczy ścieków z rejonu wschodniego i północnego miasta będzie przebiegał przez ulicę Norwida i ulicę Słowackiego do studni rewizyjnej w ulicę Wojska Polska o rzędnych 130,71/127,04,
- z rejonu południowo-zachodniego miasta ścieki odprowadzać do ulicy Kościuszki i ulicy Granicznej,
- na terenach płaskich i obniżonych w stosunku do istniejącej sieci kanalizacyjnej wykonać kanalizację ciśnieniową na bazie lokalnych studzienek pompowych (P1, P2, P3, P4, P5, P6), unikając tam gdzie to możliwe lokalizacji w jezdniach. Rejon lokalizacji studzienek jak na rysunku planu
- przebudować istniejący układ kanalizacji tłocznej na odcinku Barczewo-Nikielkowo, w związku ze zmianą kierunku tłoczenia ścieków do oczyszczalni w Barczewie,
- odbiornikiem oczyszczonych ścieków z oczyszczalni w Barczewie będzie rzeka Pisa.

3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy przy pomocy kanalizacji deszczowej,
- 2) kanalizację deszczową lokalizować w ulicach jako ich odwodnienie,
- 3) na głównych kolektorach kanalizacji deszczowej montować odpowiednie odstajniki i piaskowniki oznaczone symbolem „S”, celem ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- 4) główne kierunki spływu wód opadowych to kierunek południowy do rzeki Pisy i rzeki Kiermas oraz kierunek północny do rowów melioracyjnych,
- 5) kanalizację deszczową dla nowych zespołów zabudowy wykonać kompleksowo z pozostałą infrastrukturą techniczną.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) wszystkie budynki i tereny muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącza umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi projektowanych funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych jako podziemna,
- 3) linie SN i nn kolidujące z projektowaną zabudową przewidzieć do przebudowy na koszt inwestora,
- 4) przy projektowaniu tras linii kablowych średniego i niskiego napięcia prowadzić linie trasami wzdłuż ulic i chodników w pasach zieleni, unikać nadmiernej liczby skrzyżowań i zbliżeń z obiektami podziemnymi infrastruktury technicznej oraz obiektami naziemnymi, słupami, drzewami i budynkami,
- 5) przewidzieć lokalizację trzech trafostacji transformatorowych o mocy S-400KV (rejon lokalizacji jak na rysunku planu) oraz rozbudowa 35 sztuk istniejących stacji transformatorowych 15/04KV.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz zgodnie z opracowaną koncepcją gazyfikacji miasta Barczewa, ideogram sieci jak na rysunku planu (załącznik niepublikowany).

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez rozbudowę miejskiej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój sieci komórkowej,
- 2) w pasach drogowych rezerwuje się teren na prowadzenie instalacji kablowej,
- 3) stacje bazowe telefonii komórkowej dopuszcza się realizować na obszarze planu pod warunkiem, że nie wymagają one instalacji na projektowanych wolnostojących konstrukcjach wieżowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację kilku operatorów telefonii komórkowej na istniejących wieżach.

7. W zakresie uciepłowienia ustala się:

- 1) energia cieplna do ogrzewania budynków z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej miejskiej oraz z indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) należy dążyć do wyeliminowania wysokoemisyjnych paliw z przechodzeniem na paliwa niskoemisyjne (gaz przewodowy, olej opałowy, słoma, drewno itp.).

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) stałe odpady komunalne i przemysłowe gromadzić na poszczególnych posesjach (działkach) i pozostałe po segregacji wywozić na gminne wysypisko śmieci lub do zakładu utylizacji.

§ 13

Zasady tymczasowego użytkowania terenów.

1. Zakazuje się na terenach projektowanych funkcji lokalizacji obiektów trwałych, nie związaną z projektowaną funkcją oraz składowania materiałów mogących pogorszyć stan środowiska.
2. Dopuszcza się do czasu projektowanych funkcji zagospodarowanie tymczasowe jak np. użytkowanie rolnicze o charakterze sezonowym.

§ 14

Ustalenia dotyczące terenów sportu i rekreacji.

1. W jednostce „B” zabezpiecza się teren w sąsiedztwie istniejącego gimnazjum pod budowę stadionu i krytej pływalni.
2. Dla obsługi szlaku kajakowego oraz rekreacji ogólnodostępnej rezerwuje się teren w jednostce „A” przy ulicy Polnej.

§ 15

Ustalenia dotyczące komunikacji.

1. Dla drogi krajowej klasy GP zapewnia się pas terenu o szerokości min. 100m w liniach rozgraniczających.
2. Projektuje się powiązania układu podstawowego miasta z drogą ruchu przyspieszonego GP poprzez:
 - 1) węzeł wielopoziomowy (w miejscu połączenia z ulicą Wojska Polskiego),
 - 2) skrzyżowanie skanalizowane z ulicą Olsztyńską.
3. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się drogi i ulice klasy „Z” o szerokości w liniach rozgraniczających 20-25m, jak na rysunku planu.
4. Jako pomocniczą sieć komunikacji drogowej ustala się drogi i ulice lokalne „L” i dojazdowe „D” o szerokości w liniach rozgraniczających 10-15m, jak na rysunku planu.
5. Sieć uzupełniająca będą tworzyć ulice i drogi wewnętrzne DW i przejścia piesze.
6. Dla poprawy i bezpieczeństwa ruchu projektuje się skrzyżowanie dwupoziomowe linii kolejowej Poznań-Olsztyn-Ełk z drogą wojewódzką klasy „Z” Jeziorany-Barczewo.
7. W pasie drogowym ulic zbiorczych zabezpieczyć teren pod ścieżki rowerowe.
8. Ulice wewnętrzne oraz ścieżki rowerowo-pieszce i piesze można wyodrębnić i kształtować w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów i włączeń ulic wewnętrznych.
10. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach ulic wewnętrznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa sprawności ruchu.
11. Istniejące skrzyżowanie ulicy Puławskiego klasy „D” z ulicą Wojska Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej Jeziorany – Barczewo klasy „Z” adaptuje się do czasu budowy skrzyżowania dwupoziomowego linii kolejowej Poznań – Ełk z ulicą Wojska Polskiego.
12. Istniejące skrzyżowanie ulicy Mikołaja Kajki klasy „D” z ulicą wojska Polskiego „Z” i drogą krajową klasy GP adaptuje się do czasu budowy węzła wielopoziomowego ulicy Wojska Polskiego z drogą krajową nr 16
13. Istniejące skrzyżowanie ulicy Ogrodowej klasy „D” z ulicą Kościuszki w ciągu drogi powiatowej Barczewo – Leszno klasy „Z” adaptuje się do czasu modernizacji ulicy Kościuszki.

§16

Podział na jednostki strukturalne.

Ustala się podział miasta na jednostki strukturalne o wyróżniającej się strukturze i dominującej funkcji podstawowej:

1. Jednostka „A” o dominującej funkcji mieszkalno-usługowej – od północy graniczy z ulicą Warmińską, Armii Krajowej i Polną, od zachodu z drogą krajową nr 16, od wschodu i południa - z terenami rolnymi gminy Barczewo (granica miasta).
2. Jednostka „B” o dominującej funkcji mieszkalnej – od północy i zachodu graniczy z drogą krajową nr 16, od południa - z ulicą Warmińską, Armii Krajowej i Polną, od wschodu - z terenami rolnymi gminy Barczewo (granica opracowania).
3. Jednostka „C” o dominującej funkcji przemysłowo-składowej – od południa graniczy z drogą krajową nr 16, od zachodu, północy i południa - z terenami rolnymi gminy Barczewo (granica miasta).

§ 17 Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania wydzielonych liniami rozgraniczającymi

Jednostka „A”

A1MN-A2MN – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy jak na rysunku planu,
- 2) istniejącą zabudowę adaptuje się,
- 3) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem
 - kąt nachylenia połaci dachowych 25° (±5°),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 60cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) powierzchnia zabudowy łącznie z garażami max. 30% powierzchni działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 7) na jednej działce dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny,
- 8) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny, lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi
- 9) budynki garażowe należy projektować łącznie z budynkiem mieszkalnym
- 10) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 11) preferowane ogrodzenie z żywopłotów o wysokości max. 1,40m,
- 12) dopuszcza się łączenie działek (patrz ustalenia ogólne §9 p.2) w jedną działkę budowlaną.
- 13) kierunek kalenicy równoległy do ulicy z której działka ma wjazd

A3WZ – Teren wieży ciśnień – adaptowany z powiększeniem działki.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7.

A4MWU – Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez prawa rozbudowy.

A5UP – Teren istniejącej zabudowy usługowo-rzemieślniczej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagana korekta granicy działki z projektowaną linią rozgraniczającą drogi krajowej nr 16,
- 2) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę mieszkalną bez prawa rozbudowy funkcji mieszkalnej.

A6E – Teren istniejącego GPZ (Główny Punkt Zasilenia).

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) dojazd z drogi dojazdowej biegnącej równoległe do drogi krajowej nr 16.

A7ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej.

Terren wymaga uporządkowania i uzupełnienia zielenią wysoką i średnią (drzewa i krzewy).

A7ZN – Teren istniejącej zieleni nieurządzonej – adaptowany.

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję,

- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu o spadkach poniżej 10% na funkcję rolną (ogródki) dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy,
- 3) pozostałe tereny utrzymać w stanie zadrzewienia i zadarnienia,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

A8ZLz – Teren istniejących zadrzewień utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu.

A9WZ – Teren ujęcia wody dla miasta Barczewa

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) istniejące zalesienie na terenie działki należy zachować w dotychczasowym użytkowaniu.

A10RZ – Teren trwałych użytków zielonych (zieleni łąkowa) z wysokim poziomem wód gruntowych.

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu,
- 2) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu,
- 3) wzdłuż rzeki Pisy zaleca się wprowadzenie zadrzewień grupowych nie stwarzających przegród poprzecznych korytarza ekologicznego,
- 4) zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej,
- 5) warunki dla terenu położonego w obrębie chronionego krajobrazu, jak w ustaleniach ogólnych § 6,
- 6) poza terenami chronionego krajobrazu doliny rzeki Pisy dopuszcza się w miarę potrzeb uprawy rolne

A11RO – Teren sadów i ogrodów

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

A12MWU – Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i kotłownią.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością rozbudowy,
- 2) projektowane budynki winny architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy wysokością, spadkiem dachu, rodzajem i kolorystyką pokrycia,
- 3) adaptuje się istniejącą trafostację oznaczoną na rys. planu symbolem „E”.
- 4) lokalizacja garaży na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych § 5

A12ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej z placami zabaw dla dzieci.

A13MN – Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach
- 2) projektowane budynki powinny architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy, dotyczy to w szczególności ich wysokości, ukształtowania i pokrycia dachów oraz linii zabudowy,
- 3) zakaz zabudowy z płaskimi dachami,
- 4) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jednej działce,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) wysokość ogrodzenia od ulicy, z której działka ma dostęp max. 1,40m,
- 7) powierzchnia zabudowy łącznie z budynkiem garażowym lub gospodarczym max. 20% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 9) linia zabudowy min. 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy 04KZ i 6,0m ulicy dojazdowej KD.

A14MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A15MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia w plombach, dotyczy to wyłącznie działek przyległych do ulicy Warmińskiej,
- 2) projektowane budynki powinny architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy, dotyczy to w szczególności ich wysokości, ukształtowania i pokrycia dachów oraz linii zabudowy,
- 3) zakaz zabudowy z płaskimi dachami,

- 4) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jednej działce,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) wysokość ogrodzenia max. 1,40 m,
- 7) powierzchnia zabudowy łącznie z budynkami gospodarczym lub garażowym max. 30% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki.
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy 04KZ
- 10) działki przyległe do ulicy 04KZ wymagają korekty granic.

A16RM – Teren zabudowy zagrodowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy związanej z funkcją usługową i ogrodnictwem,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0m od linii rozgraniczającej ulicy 06KZ,
- 4) zakaz zabudowy z płaskimi dachami,
- 5) wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, dach wysoki o nachyleniu $40^{\circ}(\pm 5^{\circ})$ kryty dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze terakoty.

A17NO – Teren istniejącej przepompowni ścieków.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w miejsce przepompowni projektuje się oczyszczalnię ścieków z systemem zbiorników i urządzeń hermetycznych do obsługi miasta Barczewo,
- 2) projektowana oczyszczalnia winna być izolowana od otaczającego terenu jako reaktor sekwencyjny,
- 3) projektowana technologia musi uwzględniać wymogi ochrony środowiska,
- 4) projektowane powiększenie działki jak na rysunku planu

A18P – Teren przemysłowo-składowy.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z dopuszczeniem funkcji usługowej i administracyjnej.
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej,
- 3) przy modernizacji zabudowy pokrycie dachów powinno być w kolorze tradycyjnej dachówki lub w kolorze grafitowym.

A19MN–A23MN – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) tereny wymagają korekty linii rozgraniczającej w związku z projektowanym poszerzeniem ulicy Olsztyńskiej i Targowej do parametrów ulicy zbiorczej,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 06KZ
- 4) budynek mieszkalny na działce o nr ewidencyjnym 183/2 adaptuje się do czasu budowy ulicy Targowej. Projektuje się przesunięcie budynku poza obowiązującą linię zabudowy,
- 5) przy modernizacji budynków zakaz nadbudowy powyżej dwóch kondygnacji oraz stosowania płaskich dachów.

A24MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia zabudowy,
- 2) teren wymaga korekty linii rozgraniczającej w związku z projektowanym poszerzeniem ulicy Olsztyńskiej do wymaganych parametrów ulicy zbiorczej tj. do 20m oraz poszerzenie do 6m drogi dojazdowej do przepompowni, oraz korekty granicy z rzeką Pisą,
- 3) projektowana zabudowa nie może być wyższa niż dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Dach stromy o nachyleniu połąci $40^{\circ}(\pm 5^{\circ})$ oraz kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze tradycyjnej dachówki.

A24ZU – Teren projektowanej zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Pisy.

A25MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz uporządkowania zabudowy gospodarczej wzdłuż rzeki Pisy,

- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi być prowadzona na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A25KSP – Teren projektowanego parkingu

A26MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej z usługami

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) projektowane uporządkowanie pierzei przy ulicy Mostowej i Obrońców Warszawy,
- 3) zalecana rozbiórka muru,
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi być prowadzona na warunkach konserwatorskich, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A26ZP – Teren projektowanego przejścia pieszego z zielenią towarzyszącą.

A27KSP – Teren projektowanego parkingu dla samochodów osobowych.

W projekcie budowlanym parkingu przewidzieć bezpieczne przejście piesze z ulicy Kościuszki na terenie oznaczonym symbolem A26ZP

A27MWU–A28MWU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia w plombach na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A29UK – Teren usług kultury i z punktem obsługi turystycznego szlaku wodnego

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.
- 2) w granicach działki utrzymać istniejącą przystań kajakową

A30MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę
- 2) możliwość zmiany funkcji w parterach, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A31MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej oraz obiektów nie użytkowanych (dawne spichlerze).

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą funkcję i zabudowę mieszkalno-usługową adaptuje się,
- 2) obiekty po byłych spichlerzach postuluje się wykorzystać na funkcję mieszkalną np. budownictwo socjalne lub funkcje usługowo-handlowe na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A32UI – Teren istniejącej Remizy Straży Pożarnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A33MWU-A34MWU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością zmiany funkcji w parterach, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A35MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia w plombach na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7.

A36UK – Teren byłego kościoła ewangelickiego.

Projektowane wykorzystanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem lub do pełnienia funkcji publicznej związanej z kulturą, jak: galeria, muzeum, biblioteka itp. na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7.

A37U – Teren po byłej zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej.

Projektuje się zmianę funkcji na usługową nieuciążliwą z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A38UK – Teren istniejącej zabudowy sakralnej – kościół rzymsko-katolicki

Adaptowany na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A39MW – Teren dawnego założenia klasztornego obecnie funkcja mieszkalna.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję mieszkalną
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na hotelową z zielenią towarzyszącą,
- 3) istniejące obiekty gospodarczo-garażowe przeznacza się do rozbiórki, w celu uporządkowania terenu,
- 4) adaptacja do nowej funkcji może nastąpić na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7,
- 5) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
- 6) zapewnić służebność istniejącej ulicy wewnętrznej do Zakładu Karnego i do budynku mieszkalnego A39MW.

A40MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
- 2) dojazd przez wjazd bramowy
- 3) do czasu wprowadzenia funkcji hotelowej na terenie oznaczonym symbolem A39MW ustala się użytkowanie terenu w dotychczasowych granicach.

A40MNU-A41MNU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością wprowadzenia funkcji usługowej w parterach, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A42UA – Teren usług administracji publicznej (posterunek policji).

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A43MWU – Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) istniejące obiekty usługowe wymagają przebudowy na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
- 3) istniejącą trafostację „E” adaptuje się.

A44MWU-A45MWU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
- 2) teren A45MWU wymaga uporządkowania zabudowy gospodarczo-garażowej od ulicy Cichej,
- 3) postulowana likwidacja garaży na działce o nr ewidencyjnym 85/7 oraz urządzenie w tym miejscu parkingu.

A46MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z dopuszczeniem usług w parterach, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7,
- 2) teren wymaga uporządkowania zabudowy gospodarczo-garażowej,
- 3) istniejącą zabudowę usługową adaptuje się na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy dwóch działek sąsiednich zabudowy mieszkalnej, jak w ustaleniach ogólnych § 5 pkt 2.
- 5) Istniejącą zabudowę usługową przebudować na mieszkalno usługową na warunkach konserwatorskich.

A46KSG – Teren projektowanej zabudowy zespołów garażowych.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) garaże projektować w zespołach po 10 sztuk w jednym zespole z przerwami o szerokości min. 3m na przejścia piesze i zieleni
- 2) ilość zespołów w zależności od potrzeb,
- 3) wysokość garaży licząc od poziomu terenu do okapu dachu 2,40m,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych 30° (±5°),

- 5) dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
- 6) wysokość, kąt nachylenia połaci, kolor pokrycia dachu, kolorystyka elewacji i bram jednakowa dla wszystkich garaży,
- 7) dojazd do garaży ulicą wewnętrzną KDW z ulicy Norbutta,
- 8) w związku z koniecznością poszerzenia ulicy dojazdowej korekty wymagają granice działek o nr ewidencyjnym 172, 142 i 145

A47MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z dopuszczeniem usług w parterach,
- 2) dopuszcza się uzupełnienia w plombach zabudowę szeregową, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
- 3) istniejące garaże projektuje się do rozbiórki z przeniesieniem na teren A46KS,
- 4) inwestowanie jest możliwe po wykonaniu remontu muru oporowego od ulicy Cichej,
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
- 6) dopuszcza się budowę garaży zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- 7) dostępność z ulicy Traugutta

A48MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej z usługami.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A49MWU-A50MWU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością zmiany funkcji w parterach na usługową nieuciążliwą, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7,
- 2) zabudowa gospodarczo-garażowa wymaga uporządkowania.

A51MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A52MWU-A53MWU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością zmiany funkcji w parterach na usługową nieuciążliwą, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A54UA – Teren istniejących usług administracji publicznej (ratusz miejski).

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A55MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, szeregowej z usługami w parterach.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) projektowana zabudowa z dostępnością do usług od ulicy Kopernika,
- 2) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 3) inwestowanie na warunkach konserwatorskich określonych w ustaleniach ogólnych § 7

A56MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, szeregowej z usługami w parterach.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) projektowana zabudowa z dostępnością do usług od strony ulicy Mickiewicza,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna max. 60% powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
- 4) użytkowanie terenu niezabudowanego we współwłasności poszczególnych inwestorów,
- 5) istniejący szałet publiczny adaptowany w miarę potrzeb,
- 6) inwestowanie na warunkach konserwatorskich określonych w ustaleniach ogólnych § 7

A56ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej urządzonej – adaptowany

A57ZP-A58ZP – Tereny istniejącej zieleni publicznej wymagające urządzenia.

A59ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej wzdłuż rzeki Pisy i „Jeziorka Miejskiego”.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren wymaga uporządkowania, uregulowania i umocnienia brzegów Jeziorka i rzeki Pisy,
- 2) postulowane urządzenie przejścia pieszego o szerokości min. 3m wokół Jeziorka,
- 3) wymagana korekta granic działek zabudowy mieszkalno-usługowych przyległych do Jeziorka,
- 4) w celu otwarcia widoku na Jeziorko, istniejący budynek gospodarczy przeznacza się do rozbiórki.

A60UH – Teren usług nieuciążliwych i handlu.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej i administracyjnej,
- 2) zaleca się przebudowę obiektu celem dostosowania do istniejącej zabudowy staromiejskiej na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A61KSP – Teren istniejącego parkingu dla samochodów osobowych

Adaptuje się istniejącą funkcję.

A62MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej wymagającej przebudowy na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A63MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością zmiany funkcji w parterach na usługową nieuciążliwą, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A64MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.
- 2) projektowana korekta granic działek w związku z projektowanym uporządkowaniem terenu wokół Jeziorka Miejskiego.

A65MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A66UK – Teren istniejącej zabudowy sakralnej. Kościół rzymsko-katolicki pod wezwaniem św. Anny i św. Szczepana

Adaptuje się istniejącą funkcję na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A67U – Teren istniejącej zabudowy usługowej, dawna siedziba biskupa.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) postulowana zmiana funkcji na mieszkalną lub administracji publicznej,
- 3) inwestowanie na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A68U – Teren usług handlu, adaptowany

- 1) dopuszcza się uzupełnienia zabudowy o pow. do 100m² pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w teren
- 2) zabudowa parterowa

A68ZU – Teren projektowanej zieleni urządzonej – z zakazem wznoszenia obiektów kubaturowych w strefie przybrzeżnej rzeki Pisy.

A69MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A70U – Teren istniejących usług nieuciążliwych

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A71ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej urządzonej.

Adaptuje się istniejącą funkcję bez prawa wznoszenia zabudowy kubaturowej.

A72MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia na wolnych działkach,

- 2) uzupełnienie wyłącznie zabudową mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług w parterach budynku,
- 3) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem,
 - dach wysoki o kącie nachylenia połaci 40° ($\pm 5^{\circ}$), kryty dachówką ceramiczną bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm nad poziomem terenu w najwyższym jego punkcie,
- 4) układ kalenic równoległy do ulicy, z której działki mają dojazd,
- 5) obowiązująca linia zabudowy 5m od linii rozgraniczającej ulicę,
- 6) powierzchnia zabudowy na działce max. 25% ogólnej powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki, nie dopuszcza się wtórnego podziału działek o powierzchni poniżej 1500 m²,
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) preferuje się ogrodzenia z żywopłotu,
- 10) na jednej działce dopuszcza się budowę wyłącznie jednego domu mieszkalnego,
- 11) zasady dotyczące sytuowania oraz architektury budynków garażowych i gospodarczych, jak w ustaleniach ogólnych § 5 pkt. 2.
- 12) Nieprzekraczalna linia zabudowy 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy Kraszewskiego i Niepodległości

A73MN – Teren zabudowy mieszkalno usługowej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy oraz zmiany funkcji na usługową nieuciążliwą. Ustala się następujące warunki zabudowy i zasady adaptacji i zagospodarowania terenu:
 - wysokość budynku do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowej 40° ($\pm 5^{\circ}$) kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem
- 2) dostęp komunikacyjny działki z ulicy 06KZ poprzez istniejącą ulicę wewnętrzną KDw,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- 4) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 5) max wysokość ogrodzenia 1,60m,
- 6) zalecane ogrodzenia z żywopłotów.

A74MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez prawa rozbudowy

A75MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na pensjonatową lub inną związaną z obsługą turystyki kajakowej i projektowanych terenów rekreacji ogólnodostępnej.
- 3) inwestowanie na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A76ZP,UT – Teren zieleni publicznej z projektowanymi urządzeniami rekreacyjnymi objęty ochroną krajobrazu doliny rzeki Pisy.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) inwestowanie wymaga opracowania koncepcji na cały teren oznaczony symbolami A76ZP i A75MN na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7 i orientacyjnym programem:
 - teren wypoczynku dla osób starszych z systemem alejek na dawnym cmentarzu ewangelickim,
 - stacja wodna wraz z przystanią kajakową w części zachodniej,
 - place zabaw dla dzieci w części niezadrzewionej z urządzeniami i elementami małej architektury,
- 2) projektowane uporządkowanie terenu i przystosowanie do pełnienia funkcji rekreacyjnych i obsługi szlaku kajakowego,
- 3) istniejący drzewostan (teren byłego cmentarza ewangelickiego) podlega ochronie i w związku z tym obowiązuje zakaz wycinania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

A77UZ – Teren dawnego szpitala zakaźnego.

Ustala się następujące warunki zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Projektowane wykorzystanie obiektu do pełnienia funkcji ochrony zdrowia lub opieki społecznej.
- 2) Inwestowanie na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

A78MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.
- 2) wymagana korekta północnej granicy działki w związku z projektowanym skrzyżowaniem ulicy Niepodległości z ulicą Polną.

A79ZP – Teren istniejącej zieleni przybrzeżnej.

Projektowana regulacja i umocnienia brzegu Jeziorka Miejskiego oraz uporządkowanie zieleni przybrzeżnej.

A80IS – Teren Zakładu Karnego.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję,
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji istniejących budynków produkcyjno usługowych i innych na obiekty penitencjarne,
- 3) projektuje się budowę aresztu śledczego z wjazdem bramowym od strony projektowanego parkingu przy ulicy Grottgera.

A82MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A83ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej urządzonej

- 1) Adaptowany bez prawa wnoszenia nowych obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury

A84C – Teren istniejącej kotłowni

- 1) Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkalno usługową

A85UMN – Teren zabudowy usługowo-mieszkalnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość adaptacji istniejącego obiektu kubaturowego do pełnienia funkcji usługowej nieuciążliwej,
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkalno-usługową po likwidacji istniejącego obiektu kubaturowego oraz podziału terenu na trzy działki z dostępem od ulicy Grottgera (od północy),
- 3) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° (±5°), kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
- 4) powierzchnia zabudowy w przypadku zabudowy usługowo-mieszkalnego max. 30% powierzchni działki, a w przypadku mieszkalno-usługowej max. 25% powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkalno-usługowej min. 60% powierzchni działki, a dla usługowo-mieszkalnej min. 50% powierzchni działki,
- 6) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 7) max. wysokość ogrodzenia 1,60m,
- 8) zalecane ogrodzenie z żywopłotu.
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu

A86MNU – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° (±5°),
- 2) dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
- 3) powierzchnia zabudowy max. 25% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,

- 5) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 6) max. wysokość ogrodzenia 1,60m,
- 7) zalecane ogrodzenie z żywopłotu.
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

A87UP – Teren usług rzemieślniczych
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

A87KSp – Teren projektowanego parkingu dostępny z ulicy Ogrodowej.

A88KSp – Teren projektowanego parkingu na samochody osobowe do max. 30 stanowisk. Dostępność komunikacyjna z ulicy Grottgera.

A88ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące na tym terenie: przepompownia ścieków (NO) i trafostacja (E),
- 2) zakaz urządzenia zieleni wysokiej (drzewa),

A89MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami w parterach
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy.

A90MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze.

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy,
- 2) dojazd do istniejących garaży z projektowanej ulicy wewnętrznej.

A91MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy.

A92MW – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje plus użytkowe poddasze i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych $40^\circ (\pm 5^\circ)$,
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
- 2) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 4) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 5) max. wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 6) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży na warunkach określonych w § 5 p.3,
- 8) dostępność terenu z projektowanej ulicy KD,
- 9) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki w ilości 1,5 miejsc postojowych na jedno mieszkanie,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

A93MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) projektowane uzupełnienie zabudowy na wolnych działkach zabudową bliźniaczą,
- 3) dostępność projektowanych działek z projektowanej ulicy dojazdowej KD,
- 4) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych $40^\circ (\pm 5^\circ)$,
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 5) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni działki,

- 7) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 8) max. wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 9) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 10) na jednej działce dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego,
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych na granicy dwóch działek,
- 12) budynki gospodarczo-garażowe winny architektonicznie nawiązywać do budynków mieszkalnych pod kątem nachylenia dachu, rodzajem pokrycia, dopuszczalna wysokość kalenicy 5m,
- 13) dostępność terenu z ulic dojazdowych Ogrodowej i Grottgera,
- 14) na części terenu obowiązują warunki konserwatorskie §7, granica strefy konserwatorskiej jak na rysunku planu.
- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

A94MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością rozbudowy,
- 2) na terenie o nr ewidencyjnym 259/44 w miejscu istniejących budynków gospodarczych wyznacza się teren pod budynek mieszkalny wielorodzinny,
- 3) projektowany budynek powinien architektonicznie nawiązywać do budynku istniejącego na działce 259/8 dotyczy to w szczególności szerokości, wysokości kalenicy, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia dachu,
- 4) istniejące budynki gospodarczo-garażowe przeznacza się do przeniesienia na teren oznaczony na rysunku planu symbolem KSG z dostępem z projektowanej ulicy dojazdowej,
- 5) garaże należy sytuować w zespołach po około 10 sztuk w zespole,
- 6) wymagane parametry budynków garażowych jak w pozycji A46KSG,
- 7) istniejący zespół garażowy od strony cmentarza adaptuje się bez możliwości rozbudowy.
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

A95MN – Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę mieszkalną
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na wolnych działkach,
- 4) projektowana zabudowa winna architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie dotyczy to w szczególności wysokości budynku, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia dachu,
- 5) zakaz dogęszczania zabudowy mieszkaniowej, na jednej działce dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

A96MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się,
- 2) możliwość wykorzystania istniejącego podziału geodezyjnego na działki budowlane,
- 3) szerokość frontu działki min. 25m,
- 4) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 6) projektowane budynki winny architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy A97MN po drugiej stronie ulicy, dotyczy to wysokości zabudowy, rodzaju pokrycia oraz kąta nachylenia dachu, zakaz stosowania płaskich dachów,
- 7) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 8) max. wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 9) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 10) obowiązująca linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej ulicy jak na rysunku planu
- 11) nową zabudowę należy lokalizować w taki sposób, żeby główne kalenice były usytuowane jednakowo dla wszystkich budynków w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę (równoległe lub pod kątem).

A97MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) projektuje się uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach,

- 3) projektowane budynki winny architektonicznie nawiązywać do istniejącej zabudowy rodzajem pokrycia i kątem nachylenia dachu 40° (±5°) oraz wysokością budynków,
- 4) zakaz wznoszenia budynków z płaskimi dachami,
- 5) linia zabudowy 6m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową,
- 6) istniejące ulice wewnętrzne nie wyodrębnione na rysunku planu – adaptuje się w miarę potrzeb,
- 7) dla zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Kościuszki obowiązuje zakaz lokalizacji usług i rozbudowy budynków mieszkalnych
- 8) część terenu objęta strefą konserwatorską, inwestowanie na tym terenie wymaga uzyskanie warunków konserwatorskich, granice strefy konserwatorskiej określono na rysunku planu,
- 9) zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych § 5 pkt 2.

A98MN-A99MN – Tereny projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków:
 - wysokość budynków dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° (±5°),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45 cm nad poziom terenu w najwyższym jego punkcie,
- 2) powierzchnia zabudowy łącznie z garażami max. 20% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 4) układ głównej kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy jak na rysunku planu,
- 5) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 6) max. wysokość ogrodzenia od frontu działki 1,40m,
- 7) połacie dachów na jednym obiekcie muszą mieć jednakowy spadek,
- 8) dojazd do działek wyłącznie z ulic dojazdowych KD,
- 9) zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

A100ZC – Teren cmentarza komunalnego

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję
- 2) projektowane powiększenie cmentarza w kierunku północnym i wschodnim.

A101KSP – Tereny projektowanych parkingów dla potrzeb cmentarza na około 250 stanowisk łącznie.

A102P – Teren istniejących i projektowanych baz i składów z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych nie kolidujących z funkcją podstawową.

A103ZP,WS – Teren projektowanej zieleni publicznej z możliwością urządzenia oczka wodnego.

Przy zagospodarowaniu terenu zabezpieczyć teren pod trafostację oznaczoną na rys. planu symbolem E (rejon lokalizacji).

A104ZI – Teren projektowanej zieleni izolacyjnej od cmentarza i ulicy zbiorczej.

Projektowane pasy zieleni wysokiej i średniej (drzewa i krzewy) z rezerwą terenu pod lokalizację przepompowni oznaczonej symbolem P1 na rys. planu (rejon lokalizacji).

A105ZLz – Teren projektowanej zieleni typu leśnego, wymagający rekultywacji po byłym wysypisku śmieci.

A106WS – teren zielony – „przenoska” kajaków.

A107WS – Teren wód powierzchniowych rzeki Pisy i rzeki Kiermas.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję
- 2) zakaz dewastacji przybrzeżnych terenów rzeki w szczególności podczas pogłębiania i odmulania,
- 3) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych tylko po uprzednim podczyszczeniu w osadnikach i separatorach,
- 4) wyznacza się szlak kajakowy rzeką Pisą do projektowanej stacji wodnej przy „Jezioru Miejskim” i dalej do miejsca „przenoski” na terenie „synagogi”. Ciąg dalszy szlaku wiedzie przez odcinek rzeki Kiermas i dalej rzeką Pisą.

A108WS – Teren wód powierzchniowych „Jeziorka Miejskiego” w ciągu rzeki Pisy.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje doprowadzenie czystości wód do II klasy
- 2) zakazuje się budowy pomostów oraz hangarów dla celów indywidualnych z wyjątkiem przystani kajakowej do obsługi szlaku kajakowego na terenie oznaczonym symbolem A75ZP,UT
- 3) przy regulacji linii brzegowej należy stosować materiały naturalne
- 4) należy zapewnić dopływ wód deszczowych przez stosowne separatorów
- 5) określenie rzeczywistego przebiegu linii brzegowej należy dokonać w powiązaniu z projektem zagospodarowania terenu A76ZP,UT i A59ZP
- 6) zaleca się prowadzenie rekultywacji wód poprzez:
 - oczyszczanie dna i brzegów od strony wody
 - odcięcie dopływu ścieków sanitarnych i niepodczyszczonych wód deszczowych
 - utrzymanie roślinności naturalnej

A109MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, parterowej typu „bungalow”. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu A98MN-A99MN, z wyjątkiem wysokości zabudowy do jednej kondygnacji oraz kącie nachylenia 25° (±5°), nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

§18

Wysokość stawek procentowych dla jednostki strukturalnej „A”.

Stawki procentowe służą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) ustalone zostały dla terenów rolnych dla których w planie została określona następująca funkcja.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: A1MN, A2MN, A13MN, A72MNU, A73MNU, A85UMN, A86MNU, A96MN, A97MN, A98MN, A99MN stawka procentowa wynosi 25%.
2. Dla pozostałych funkcji wyznaczonych w planie ustala się stawkę procentową 0%.

§19

Jednostka „B”

B1ZI – Teren projektowanej zieleni izolacyjnej od drogi krajowej nr 16 i usług uciążliwych.

B2UH – Teren projektowanych obiektów zabudowy usługowo-handlowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy jedna kondygnacja,
 - dach wysoki o kącie nachylenia 25° (±5°), kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonym do niej wyglądzie i kolorem
- 2) powierzchnia zabudowy max. 30% ogólnej powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 4) wewnętrzny podział na działki prostopadły do ulic dojazdowych,
- 5) dojazd z ulic publicznych KD,
- 6) zakaz grodzienia z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 8) potrzeby parkingowe zabezpieczyć w obrębie działki, w ilości 40 stanowisk na 1000m² powierzchni handlowej.
- 9) linia zabudowy jak na rysunku planu

B3MW – Teren projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków mieszkalnych:
 - wysokość trzy kondygnacje w tym użytkowe poddasze,
 - dachy wysokie o kącie nachylenia 40° (±5°), kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 2) dojazd do terenu z ulic publicznych KD,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkalnej, jak na rysunku planu:
 - od drogi nr 16 Olsztyn – Mrągowo – 155m,
 - od ulic dojazdowych od wschodu 6m, od północy 30m
 - od ulicy zbiorczej 08KZ-10m,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni ogólnej działki,
- 5) zabezpieczyć miejsca parkingowe dla mieszkańców osiedla pomiędzy ulicą publiczną KD, a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi krajowej nr 16 w ilości 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
- 6) zabezpieczyć tereny pod zieleń osiedlową i tereny zabaw dla dzieci,
- 7) wprowadza się zakaz lokalizacji pojedynczych garaży i budynków gospodarczych zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach ogólnych § 5,
- 8) dopuszcza się lokalizację małych obiektów kubaturowych takich jak: trafostacje itp. pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w projektowaną zabudowę mieszkaniową,
- 9) istniejącą zabudowę mieszkalną przy ulicy Warmińskiej adaptuje się,
- 10) inwestowanie wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania całego terenu,

B4MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia,
- 2) wysokość zabudowy, kąt nachylenia dachu, rodzaj pokrycia, powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy jak dla terenu B3MW,
- 3) budynki wielorodzinne należy w miarę możliwości sytuować ścianą szczytową (bez okien) w kierunku północnym (do drogi krajowej nr 16),
- 4) dojazd do terenu z ulic publicznych KD,
- 5) zakaz lokalizacji pojedynczych garaży i budynków gospodarczych zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach ogólnych § 5,
- 6) lokalizację garaży wyznacza się na terenach oznaczonych symbolem B19KSG,
- 7) pomiędzy ulicą publiczną KD, a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi krajowej nr 16 wykorzystać teren pod miejsca parkingowe w ilości 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - od drogi krajowej nr 16 – 130m,
 - od ulicy dojazdowej KD – 6m, jak na rysunku planu.

B5MW – Teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.
- 2) istniejącą stację transformatorową oznaczoną symbolem „E” adaptuje się

B6KS – Teren pętli autobusowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę związaną z tą funkcją

B7ZP – Tereny istniejącej zieleni publicznej

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) projektowane uporządkowanie i urządzenie terenu,
- 3) istniejącą trafostację (przy cmentarzu) oznaczoną symbolem „E” adaptuje się

B8UG – Teren istniejącego pensjonatu

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy.

B9MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy,
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową,
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy dwóch działek sąsiednich jako kontynuację istniejącej zabudowy z dojazdem z istniejącej drogi wewnętrznej nie wyodrębnionej na rysunku planu.

B10MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się zabudowę mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- 2) wymagane parametry budynków:
 - wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

- dachy wysokie o kącie nachylenia 40° ($\pm 5^{\circ}$), kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 3) dostępność komunikacyjna do projektowanych działek wyłącznie z ulic publicznych dojazdowych KD,
 - 4) linia zabudowy jak na rysunku planu,
 - 5) powierzchnia zabudowy max. 20% ogólnej powierzchni działki,
 - 6) szerokość frontu działek min 25m,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
 - 8) na jednej działce dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego,
 - 9) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - 10) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
 - 11) kierunek kalenicy projektowanych budynków równoległy do ulicy Warmińskiej,
 - 12) dopuszcza się lokalizację garaży na granicy dwóch działek, zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2,
 - 13) istniejącą zabudowę gospodarczo-garażową kolidującą z przyszłą zabudową przeznaczoną do likwidacji.

B10MN – Teren istniejącej zabudowy szeregowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) dopuszcza się uzupełnienia na wolnych działkach,
- 3) budynki parterowe z użytkowym poddaszem,
- 4) pozostałe warunki zabudowy jak dla terenu B10MNU.

B11MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia,
- 2) projektowany budynek winien architektonicznie nawiązywać do istniejącego wysokością, spadkiem dachu i rodzajem pokrycia oraz linią zabudowy,
- 3) powierzchnia zabudowy max. 20% ogólnej powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 5) zakaz grodzienia z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakaz wznoszenia pojedynczych garaży i obiektów gospodarczych,
- 7) zabezpieczyć miejsca parkingowe w terenie działki w ilości 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
- 8) dopuszcza się lokalizację garaży na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych § 5 pkt 2.

B12ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej z miejscem pamięci po byłym cmentarzu żydowskim. Obowiązuje nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

B13MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w celu wykorzystania istniejącego podziału geodezyjnego dopuszcza się różne formy zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - 20m w zabudowie wolnostojącej,
 - 15m w zabudowie bliźniaczej,
 - 10m w zabudowie szeregowej,
- 3) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu bądź materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej terenu budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu gruntu w najwyższym jego punkcie,
- 4) połacie dachu na jednym budynku mieszkalnym muszą mieć ten sam spadek,
- 5) linie zabudowy:
 - 10m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej 08KZ,
 - 6m od linii rozgraniczającej ulicy publicznej dojazdowej KD,
- 6) obowiązujący kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działki mają dojazd,
- 7) powierzchnia zabudowy max. 30% ogólnej powierzchni działki,

- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 9) na jednej działce dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego,
- 10) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 11) max. wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 12) preferuje się ogrodzenie z żywopłotu,
- 13) dopuszcza się lokalizację garaży na granicy dwóch działek sąsiednich. Nie dotyczy to zabudowy szeregowej, w której garaże muszą być wbudowane w budynki mieszkalne,
- 14) budynki garażowe winny architektonicznie nawiązywać do budynków mieszkalnych w szczególności: kątem nachylenia dachu, rodzajem i kolorem pokrycia dachu, wysokość budynków licząc od poziomu terenu do okapu dachu max. 2,50m,
- 15) dostęp komunikacyjny z ulic dojazdowych KD

B14ZU – Teren projektowanej zieleni urządzonej w strefie ochronnej cmentarza:

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i wprowadza się zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 2) preferuje się ogrodzenia z siatek lub żywopłotów,
- 3) dopuszcza się użytkowanie rolne (ogródki).

B15UO,US – Teren istniejącego gimnazjum z projektowanym krytym basenem i zespołem boisk

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę
- 2) projektuje się zespół boisk i basen kryty,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 4) miejsca parkingowe wyznacza się na sąsiedniej działce oznaczone symbolem B22KSP,
- 5) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) wokół ogrodzenia zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy) o szerokości min. 2m,
- 7) zakaz lokalizacji obiektów z płaskimi dachami.

B16US – Teren projektowanego stadionu miejskiego z towarzyszącymi obiektami kubaturowymi do obsługi stadionu.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 2) miejsca parkingowe wyznacza się na terenie sąsiedniej działki o symbolu B17KSP,
- 3) wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy) o szerokości min. 2m od zabudowy mieszkalnej
- 5) zakaz lokalizacji obiektów z płaskimi dachami.

B17KSP – Teren projektowanych parkingów na około 200 stanowisk łącznie na samochody osobowe , w tym na 5 autobusów.

B18UH,UK – Teren projektowanych usług kultury (świetlica osiedlowa, biblioteka), gastronomii (bar szybkiej obsługi, kawiarnia) i drobnego handlu.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się jeden obiekt wielofunkcyjny z zielenią towarzyszącą,
- 2) dopuszcza się podział na 3 działki z wydzieleniem poszczególnych funkcji,
- 3) podział na działki prostopadle do granicy działki szkolnej,
- 4) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych $40^{\circ}(\pm 5^{\circ})$,
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - dopuszcza się zabudowę parterową o kącie nachylenia połaci dachowej $30^{\circ}(\pm 5^{\circ})$
- 5) na wszystkich obiektach powinien być ten sam kąt nachylenia połaci dachowych, wysokości kalenic oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu,
- 6) powierzchnia zabudowy max. 30% ogólnej powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,

- 8) zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie działki lub na terenie parkingu na sąsiedniej działce oznaczone symbolem B17KSP,
- 9) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 10) linia zabudowy jak na rysunku planu.

B19KSG – Teren projektowanych zespołów garażowych.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy jednego boksu min. 3x6m w osiach ścian,
- 2) jedna kondygnacja naziemna,
- 3) dach wysoki o kącie nachylenia 30° ($\pm 5^\circ$) kryty dachówką w odcieniach czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 4) w jednym zespole max. 16 garaży,
- 5) pożądane oddzielenie zespołów garaży pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3m,
- 6) kierunek kalenicy równoległy do ulic dojazdowych,
- 7) kolorystyka elewacji, bram, pokrycia dachu jednakowe dla całego zespołu,
- 8) zapewniony dojazd z ulicy publicznej dla każdego zespołu garaży.

B20ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej po byłym cmentarzu

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję,
- 2) teren objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7
- 3) obowiązuje bezwzględnie ochrona zieleni,
- 4) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.

B21ZC – Teren istniejącego cmentarza adaptowany

Teren objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

B22KSP – Teren projektowanego parkingu dla korzystających z pływalni na około 100 stanowisk z wydzieleniem miejsca dla autokarów:

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą trafostację adaptuje się,
- 2) istniejącą zabudowę garażową przeznacza się do rozbiórki.

B23UK – Teren istniejących usług kultury

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę

W przypadku modernizacji obiektu zaleca się nadbudowę wysokiego dachu.

B24UH – Teren usług handlu

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) przy modernizacji należy unikać dysharmonii kolorystycznej,
- 3) dopuszcza się nadbudowę do dwóch kondygnacji z podwyższonym dachem 30°($\pm 5^\circ$), krytym materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze naturalnej dachówki.

B25UH – Teren istniejących usług nieuciążliwych i handlu w formie zabudowy szeregowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

Ustala uporządkowanie zabudowy poprzez:

- 1) nadbudowę wysokich dachów,
- 2) wysokość dachów, kolor i rodzaj pokrycia oraz kąt nachylenia połaci dachowych powinien być jednakowy dla wszystkich obiektów,
- 3) ujednolicenie stolarki i całej elewacji.

B26ZU – Teren projektowanej zieleni urządzonej.

Dopuszcza się użytkowanie ogrodnicze z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

B27MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej nieuciążliwej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych,
- 3) zakaz lokalizacji usług bez dostępu z ulicy publicznej,
- 4) zakaz grodzenia działek z prefabrykowanymi elementami żelbetowymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych na granicy dwóch działek sąsiednich pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulicy publicznej, zasady lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych § 5 pkt 2,

- 6) nadbudowa wyłącznie do wysokości trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 7) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej inwestowanie na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

B28MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację małych obiektów kubaturowych takich jak: trafostacje, osłony śmietnikowe itp. pod warunkiem harmonijnego ich wkomponowania w istniejącą zabudowę mieszkaniową,
- 4) istniejące trafostacje adaptuje się,
- 5) istniejący zespół garaży adaptuje się. W celu poprawienia estetyki zespołu należy dążyć do ujednolicenia kolorystyki pokrycia, elewacji i bram.

B28U – Teren istniejących usług nieuciążliwych

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez powiększania terenu
- 2) dopuszcza się rozbudowę poprzez uporządkowanie oraz zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy usługowej,
- 3) zaleca się opracowanie koncepcji planu zagospodarowania terenu, określonego symbolem B28U.

B29MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy.

B30MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez prawa rozbudowy.

B31KSp,6 – Teren istniejącej zabudowy garażowej i parkingów.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) w celu poprawienia wyrazu architektonicznego i estetyki zespołu garaży należy dążyć do ujednolicenia kolorystyki, pokrycia dachów, elewacji i bram,
- 3) projektuje się rozbudowę w kierunku zachodnim po stronie północnej ulicy 08KZ 20,
- 4) dopuszcza się uzupełnienie garaży na zapleczu istniejących parkingów od strony drogi krajowej nr 16; garaże projektować w zespołach max. 12 boksów w zespole z przerwą na zieleń izolacyjną; dostęp do boksów od strony parkingu,
- 5) nowe garaże na terenie nie zainwestowanym projektować w zespołach max. 12 boksów w dwóch rzędach z dostępem od wewnątrz zespołu z drogi dojazdowej,
- 6) między zespołami garaży przewidzieć pasy zieleni izolacyjnej min. 10m,
- 7) na dojazd do wnętrza zespołów należy wykorzystać ostatni wjazd na istniejący parking, a na końcu zespołu garaży wjazd na ulicę 08KZ.

B32KS – Teren istniejącej stacji paliw

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

B33UH – Teren projektowanego targowiska miejskiego.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych na terenie działki w ilości przewidzianej dla tego typu usług zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych kubaturowych i niekubaturowych (zadaszone wiaty),
- 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej max. 20% powierzchni działki,
- 4) wysokość obiektów handlowych max. 3,5m, licząc od terenu w najwyższym jego punkcie do okapu, dach wysoki o kącie nachylenia połaci 30° (±5°), kryty materiałem dachówkopodobnym w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy publicznej dojazdowej KD.

B34P – Teren projektowanego przemysłu, baz i składów o charakterze nieuciążliwym bez funkcji mieszkalnych z dopuszczeniem rzemiosła produkcyjno-usługowego, usług i administracji

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. szerokość frontu działki 50m,
- 2) min. powierzchnia działki 4000m²,
- 3) granice podziału wewnętrznego jak na rysunku planu,

- 4) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb inwestora,
- 5) zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dojazdu do ulicy publicznej,
- 6) wymagane parametry budynków:
 - max. wysokość 9m licząc od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu w kalenicy,
 - dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° ($\pm 5^\circ$), kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki, lub grafitowym
- 7) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 8) ogrodzenie poszczególnych posesji ażurowo do wysokości 1,60m z zaleceniem wprowadzenia żywopłotów,
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) linie zabudowy jak na rysunku planu, 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD,
- 11) dostępność z ulicy publicznej KD,
- 12) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie działek w ilości wynikającej z przepisów odrębnych, lecz nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 13) kierunek kalenicy równoległy do ulicy 09KZ
- 14) dopuszcza się wprowadzenie ulic wewnętrznych w miarę potrzeb

B34KSP – Teren projektowanego parkingu dla samochodów ciężarowych.

B35UP – Tereny projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem przemysłu nieuciążliwego i administracji

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej
- 2) min. szerokość frontu działki 40m,
- 3) min. powierzchnia działki 3000m²,
- 4) linie podziałów wewnętrznych prostopadłe do ulicy KD,
- 5) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb inwestora,
- 6) wymagane parametry budynków:
 - max. wysokość 9m licząc od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu w kalenicy,
 - dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° ($\pm 5^\circ$), kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki lub grafitowym,
- 7) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 9) ogrodzenie poszczególnych działek ażurowe do wysokości 1,60m z zaleceniem wprowadzenia żywopłotów,
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 11) linie zabudowy jak na rysunku planu, 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD,
- 12) dostępność z ulicy publicznej KD,
- 13) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie działek w ilości wynikającej z przepisów odrębnych, lecz nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych.
- 14) Kierunek kalenicy równoległy do ulicy dojazdowej KD.

B36RM – Teren istniejącej zabudowy zagrodowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) preferuje się uzupełnienie funkcji o działalność usługową nieuciążliwą,
- 3) dostępność z ulicy 09KZ,
- 4) zakaz wznoszenia obiektów z płaskim dachem,
- 5) parametry projektowanych budynków usługowych jak w poz. B35UP

B37U – Tereny projektowanej zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem rzemiosła usługowo-produkcyjnego i administracji

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. szerokość frontu działki 35m,
- 2) min. powierzchnia działki 3000m²,
- 3) linie podziałów wewnętrznych jak na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach podział na mniejsze działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu z ulicy publicznej,
- 5) wymagane parametry budynków:
 - max. wysokość 9m licząc od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu w kalenicy,

- dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia $20^{\circ} (\pm 5^{\circ})$, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki lub grafitowym,
- 6) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 8) ogrodzenie poszczególnych działek ażurowe do wysokości 1,60m z zaleceniem wprowadzenia żywopłotów,
- 9) linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 10) dostępność z ulicy publicznej KD,
- 11) zapewnić miejsca parkingowe na terenie poszczególnych działek w ilości min. 35 stanowisk na 100 zatrudnionych.
- 12) kierunek kalenicy równoległy do ulicy dojazdowej 09KZ.

B38MN-B39MN – Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę oraz projektuje uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach, dopuszcza się różne rodzaje zabudowy: wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową w zależności od istniejącego podziału geodezyjnego,
- 2) min. szerokość frontu projektowanych działek zabudowy wolnostojącej 25m, patrz ustalenia ogólne § 9, p.2.
- 3) istniejący podział geodezyjny adaptuje się, o ile nie koliduje z projektowanym podziałem w planie,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy wolnostojącej na działkach wydzielonych geodezyjnie, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18m,
- 6) wymagane parametry budynków:
 - max. wysokość budynku dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - dach wysoki o nachyleniu $40^{\circ} (\pm 5^{\circ})$, kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 7) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 9) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych, preferuje się ogrodzenia z żywopłotów,
- 10) dopuszczalna wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 11) linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 12) dostępność działek z ulic publicznych KD,
- 13) zapewnić miejsca parkingowe na terenie działek,
- 14) obowiązujący kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działki mają dojazd,
- 15) dopuszcza się lokalizację garaży na granicy dwóch działek sąsiednich, zgodnie z warunkami w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.

B40MN-B41MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. szerokość frontu projektowanych działek 25m,
- 2) linie podziałów wewnętrznych jak na rysunku planu,
- 3) istniejący podział geodezyjny adaptuje się, o ile nie koliduje z projektowanym podziałem w planie,
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkalnej wolnostojącej na działkach wydzielonych geodezyjnie, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18m,
- 6) wymagane parametry budynków:
 - max. wysokość budynku dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - dach wysoki o nachyleniu $40^{\circ} (\pm 5^{\circ})$, kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 7) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 9) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) dopuszczalna wysokość ogrodzenia 1,40m,
- 11) preferuje się ogrodzenia z żywopłotów,
- 12) linie zabudowy jak na rysunku planu,

- 13) dostępność działek z ulic publicznych KD,
- 14) zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce,
- 15) obowiązujący kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działki mają dojazd,
- 16) dopuszcza się lokalizację garaży na granicy dwóch działek sąsiednich, zgodnie z warunkami w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.

B41MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej,

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymagane parametry budynków:
 - dopuszcza się jeden budynek na działce o wysokości dwie kondygnacje, w tym użytkowe poddasze mieszkalne,
 - dach wysoki o nachyleni 40° (±5°), kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 2) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- 4) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) preferuje się ogrodzenia z żywopłotów,
- 6) linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 7) dostępność działek z ulic publicznych KD,
- 8) zapewnić miejsca parkingowe na terenie działki w ilości wynikającej z przepisów szczególnych lecz nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 9) obowiązujący kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działki mają dojazd,
- 10) dopuszcza się lokalizację garaży zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.

B42MN – Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę i projektuje uzupełnienie zabudowy na wolnych działkach,
- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy
- 4) dopuszcza się nadbudowę parterowych domów do wysokości 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, nachylenie dachu i rodzaj pokrycia jak dla zabudowy o symbolu B40MN-B41MN
- 5) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się jak dla terenów oznaczonych symbolami B38MN i B39MN,

B43MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością nadbudowy do wysokości dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nachylenie dachu i rodzaj pokrycia jak dla zabudowy o symbolu B40MN-B41MN.

B44MW_B – Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) zabezpieczyć miejsca parkingowe na terenie działki w ilości 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
- 3) istniejące garaże adaptuje się bez możliwości rozbudowy,
- 4) zakazuje się budowy nowych garaży wolnostojących
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 16 m od linii rozgraniczającej ulicę 03KZ.
- 6) istniejące trafostacje oznaczone na rys. planu symbolem „E” adaptuje się,

B44ZU – Teren istniejącej zieleni urządzonej – adaptowany

B45UO – Teren istniejących usług oświaty – szkoła podstawowa z terenami sportowymi.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) teren objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7 w granicach jak na rysunku planu,

B45KS – Teren projektowanego parkingu na około 25 stanowisk.

Dostępność komunikacyjna z ulicy KD 10.

B46UK – Teren istniejących usług kultury – biblioteka publiczna

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę. Teren objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

B47UK – Teren istniejących usług kultury – miejski dom kultury
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

B48UO,UZ – Teren istniejących usług oświaty i opieki społecznej – przedszkole i żłobki
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

B49UP – Teren istniejącego rzemiosła produkcyjno-usługowego
Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) zalecana zmiana funkcji na mieszkalno-usługową lub administracyjną
- 3) ewentualna przebudowa powinna polegać na nadbudowie do wysokości dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nachylenie dachu i rodzaj pokrycia jak dla zabudowy mieszkalnej o symbolu B40MN-B41MN.

B50IS – Teren istniejącego zakładu poprawczego
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę. Teren objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

B51ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej urzędzonej.
Adaptuje się istniejącą funkcję bez możliwości wznoszenia obiektów kubaturowych.

B52UZ – Teren istniejącego Domu Pomocy Społecznej
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

B53UZ – Teren istniejących usług służby zdrowia – przychodnia z pogotowiem
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

B54ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej z zakazem wznoszenia obiektów kubaturowych, oraz projektowaną przepompownią oznaczoną symbolem P2 (rejon lokalizacji).

B55UH – Teren projektowanych usług i handlu.
Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 3) zabezpieczyć miejsca parkingowe na terenie działki w ilości wynikającej z przepisów szczególnych,
- 4) wymagane parametry budynków:
 - wysokość do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia 40° (±5°),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 5) zaleca się ogrodzenie z żywopłotu,
- 6) dostępność z ulic dojazdowych.

B56ZN – Teren zieleni nieurzędzonej z projektowaną przepompownią P5(rejon lokalizacji)
Dopuszcza się wykorzystanie terenów o spadkach poniżej 10% na funkcję rolną (ogródki) dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy.

B57ZLz – tereny istniejących zadrzewień podlegających ochronie.
Adaptuje się istniejącą funkcję.

B58ZP,WS-B60ZP,WS – Tereny projektowanej zieleni publicznej z oczkiem wodnym.

B61RZ – Teren trwałych użytków zielonych (zieleń łąkowa)

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję
- 2) dopuszcza się uprawy rolne

B62ZP – Teren istniejącej zieleni publicznej.
Adaptuje się istniejącą funkcję

B63MN-B65MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wolnostojącej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem,
- 2) dach wysoki o nachyleniu połaci $25^\circ (\pm 5^\circ)$, kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 3) min. front działek 30m,
- 4) pozostałe warunki jak dla zabudowy mieszkalnej oznaczone symbolem B40MN-B41MN.

§20

Wysokość stawek procentowych dla jednostki strukturalnej „B”.

Stawki procentowe służą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) ustalone zostały dla terenów rolnych dla których w planie została określona następująca funkcja.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: B2UH, B18UH, UK, B34P, B35UP stawka procentowa wynosi 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: B3MW, B4MW, B10MNU, B13MN, B17KSP, B19KSG, B22KSP, B37U, B38MN, B40 MN, B41MN stawka procentowa wynosi 25%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem: B16US stawka procentowa wynosi 20%.
4. Dla pozostałych funkcji ustala się stawkę procentową 0%.

§21

Jednostka „C”

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się następujące warunki szczegółowe:

C1RP – Tereny rolne

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1. adaptuje się istniejącą funkcję z zakazem wznoszenia obiektów budowlanych
2. projektowana przepompownia oznaczona na rysunku planu symbolem P6 (rejon lokalizacji).

C2ZL – Tereny leśne.

Adaptuje się istniejącą funkcję

C3RZ – Tereny trwałych użytków zielonych (zieleni łąkowa)

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję z zakazem wznoszenia obiektów budowlanych
- 2) istniejące rowy melioracyjne utrzymać w stanie drożności,
- 3) dopuszcza się uprawy rolne

C4ZD – Teren ogródków działkowych.

Adaptuje się istniejącą funkcję

C5P – Tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej bez funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług i administracji.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki prostopadle do dróg dojazdowych,
- 2) wielkość działek w zależności od potrzeb inwestora min. 1ha,
- 3) zaleca się wydzielenie działek prostokątnych o kształcie zbliżonym do kwadratu,
- 4) każda działka musi mieć oddzielny dostęp do drogi (ulicy) publicznej,
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych ulic dojazdowych w zależności od potrzeb, szerokość ulic min. 12m,
- 6) dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 30° , kryte materiałem zbliżonym wyglądem i kolorem do dachówki ceramicznej lub grafitowym,
- 7) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 9) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki w ilości około 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 10) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

- 11) zaleca się wzdłuż granicy działki wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy) o szerokości min. 2m,
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy: od linii rozgraniczającej ulicy 03KZ 10-15m, od ulic dojazdowych 10m jak na rysunku planu,
- 13) dostęp komunikacyjny do terenu z ulic dojazdowych KD,
- 14) minimalna odległość zabudowy od terenów kolejowych 20m.
- 15) dopuszcza się budowę dodatkowych ulic dojazdowych w miarę potrzeb o szerokości min. 10,0m.

C6UC – Teren projektowanych usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 2000m².

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna z ulicy dojazdowej KD,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: od linii rozgraniczającej drogi 02KZ 15m, od ulic dojazdowych 10m,
- 3) nakaz kształtowania dachu jako podwyższonego o nachyleniu połaci do 30°, kryciu materiałem o zbliżonych walorach estetycznych do tradycyjnej dachówki w kolorach tradycyjnej dachówki lub grafitowym,
- 4) kierunek kalenicy równoległy do drogi 02KZ,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 6) zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce w ilości min. 40 miejsc na 1000m² powierzchni handlowej,
- 7) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

C7KS – Teren projektowanego parkingu dla samochodów ciężarowych.

Dostęp komunikacyjny z ulicy dojazdowej .

C8ZI – Teren projektowanej zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy).

C9MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z zaleceniem zmiany funkcji na usługową.

C10UP– Teren projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej bez funkcji mieszkalnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dach podwyższony, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 20° (±5°), kryty materiałem zbliżonym wyglądem i kolorem do dachówki ceramicznej,
- 2) wysokość zabudowy do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu w kalenicy,
- 3) powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 5) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki w ilości min. 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 6) wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) kierunek kalenicy równoległy do ulicy 03KZ,
- 8) dostęp komunikacyjny z ulicy usytuowanej równoległe do drogi krajowej nr 16

C11UP_m – Teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej z funkcją mieszkalną

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

C12P – Tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, administracji i baz transportowych.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania jak dla terenów oznaczonych symbolem C5P.
- 2) istniejącą zabudowę adaptuje się.
- 3) wszelkie działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii kolejowej, przejazdów bocznic kolejowych może mieć miejsce w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia ruchu kolejowego.
- 4) minimalna odległość zabudowy od terenów kolejowych 20m.
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości min. 0,5ha
- 6) dopuszcza się budowę dodatkowych ulic w miarę potrzeb o szer, min 10 m.

C13P-C14P – Tereny istniejących baz i składów

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. adaptuje się istniejącą funkcję z możliwością uzupełnienia o funkcję produkcyjno-usługową i administracyjną,
2. działalność inwestycyjna w sąsiedztwie linii kolejowych jak w pozycji C12P,
3. warunkiem lokalizacji nowej zabudowy jest dostęp do drogi (ulicy) publicznej,

4. nową zabudowę kształtować zgodnie z warunkami w pozycji C5P z zachowaniem min. odległości od terenów kolejowych 20m
5. linia zabudowy jak na rysunku planu.

C15RMp – Teren istniejącej zabudowy zagrodowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z zaleceniem zmiany funkcji na usługową lub rzemieślniczą.

C16MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z zaleceniem zmiany funkcji na usługową.

C17MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy.

C17MNU – Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę z możliwością uzupełnienia na wolnych działkach zabudową usługową, na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7

C18ZP – Teren istniejącej zieleni parkowej

Adaptowany na warunkach konserwatorskich zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7.

C19KK – Teren istniejącego dworca kolejowego

Adaptowany objęty ochroną konserwatorską. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków (§ 7).

C20T – Teren istniejącej stacji telefonii komórkowej

Adaptowany z dopuszczeniem kilku operatorów na tym samym maszcie.

C21P – Tereny projektowanego przemysłu nieuciążliwego i składów z dopuszczeniem rzemiosła produkcyjno-usługowego i administracji.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd z ulic publicznych KD i KL,
- 2) ogrodzenie od strony dworca kolejowego powinno być wykonane z materiałów naturalnych jak: drewno, stal, cegła itp. do wysokości 1,60m,
- 3) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) preferuje się ogrodzenie z żywopłotu,
- 5) przy podziale terenu na działki budowlane szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30m,
- 6) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów oznaczonych symbolem C5P,
- 7) działalność inwestycyjna w sąsiedztwie linii kolejowych jak w pozycji C12P.
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki o wielkości min. 0,3ha
- 9) linia zabudowy jak na rysunku planu

C22P – Tereny istniejących baz i składów (hurtowni)

Adaptuje się z możliwością wprowadzenia funkcji przemysłu nieuciążliwego oraz rzemiosła produkcyjno-usługowego i administracji

- 1) linia zabudowy jak na rysunku planu

C23UMN – Teren projektowanej zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane z wykorzystaniem istniejącego podziału geodezyjnego,
- 2) wymagane parametry budynków:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° (±5°),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni, brązu, grafitowym lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30m,
- 4) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- 6) dopuszcza się łącznie działek w celu uzyskania większej powierzchni zabudowy,
- 7) dostępność komunikacyjna z ulic publicznych,

- 8) kierunek kalenicy równoległy do ulic, z których działki mają dostępność,
- 9) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie własnych działek w ilości około 35 miejsc na 100 zatrudnionych plus jeden,
- 10) linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 11) dopuszcza się wprowadzenie ulic wewnętrznych w miarę potrzeb

C24MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

C25MNU – Teren zabudowy mieszkalno-usługowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę oraz dopuszcza uzupełnienia wyłącznie zabudową usługową,
- 2) warunkiem uzupełnienia zabudowy usługowej jest dostęp do ulicy publicznej,
- 3) wymagane parametry projektowanych budynków usługowych:
 - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
- 4) łączna powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- 6) kierunek kalenicy równoległy do ulicy, z której działka ma dostęp komunikacyjny,
- 7) potrzeby parkingowe realizować na terenie własnych działek.
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

C26MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego zespołu garaży od strony ulicy Miłej,
- 3) warunkiem budowy garaży jest zapewnienie dojazdu z ulicy Miłej oraz przełożenie istniejących sieci na koszt inwestorów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 5) pozostałe warunki zabudowy jak w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.

C26MWU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji pojedynczych garaży,
- 2) warunki lokalizacji garaży jak w ustaleniach ogólnych §5 pkt 2.
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

C27MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę bez możliwości rozbudowy funkcji mieszkalnej,
- 2) zakaz lokalizacji pojedynczych garaży,
- 3) dopuszcza się rozbudowę o funkcję usługową. Warunki zabudowy jak dla mieszkalnej oznaczonej symbolem C28MN.

C28MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) wymagane parametry projektowanych budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy dwie kondygnacje łącznie z użytkowym poddaszem i wysokim dachem,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 40° ($\pm 5^{\circ}$),
 - dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub brązu lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,
 - poziom rzędnej parteru budynku nie może być wyższy niż 45cm od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie,
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25m,
- 4) dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większej powierzchni zabudowy,
- 5) powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,

- 7) na jednej działce dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu

C29UP – Teren projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej bez funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem przemysłu nieuciążliwego i administracji.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. szerokość frontu działki 50m,
- 2) min. powierzchnia działki 3000m²,
- 3) dopuszcza się podział działki w zależności od potrzeb inwestora,
- 4) wymagane parametry budynków:
 - 2) max. wysokość 9m licząc od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu w kalenicy,
 - 3) dachy podwyższone, dwuspadowe, o kącie nachylenia 20° (±5°), kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki lub grafitowym,
- 5) powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 7) linie zabudowy jak na rysunku planu,
- 8) kierunek kalenicy równoległy do ulicy Michała Kajki,
- 9) dostępność terenu z ulic publicznych dojazdowych KD,
- 10) zabezpieczyć miejsca parkingowe na terenie działek w ilości min. 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 11) ogrodzenie poszczególnych działek ażurowe do wysokości 1,60m z zaleceniem wprowadzenia żywopłotu,
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 13) dopuszcza się wprowadzenie ulic dojazdowych w zależności od potrzeb o min. szerokości 10,0m

C30C – Teren istniejącej ciepłowni

Adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

C31KSG – Teren projektowanej zabudowy garażowej.

Ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość garażu jednakowa dla całego zespołu,
- 2) wysokość okapu max. 2,40m od poziomu terenu,
- 3) kolorystyka elewacji i bram jednakowa dla całego zespołu garaży,
- 4) pokrycie dachu jednakowym materiałem dla całego zespołu,
- 5) zakaz stawiania garaży blaszanych i pojedynczych boksów,
- 6) zapewnić dojazd do poszczególnych zespołów garaży z ulicy publicznej KD.

C32G – Teren istniejącej rozdzielni gazu – adaptowany z zakazem wprowadzania funkcji mieszkalnej.

C33ZI – Teren projektowanej zieleni izolacyjnej od drogi krajowej nr 16 (drzewa i krzewy).

C34ZP – Teren projektowanej zieleni publicznej z możliwością urządzenia placu zabaw dla dzieci. Istniejącą trafostację adaptuje się

C35MN – Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Warunki zabudowy i zagospodarowania jak dla symbolu C28MN.

- 1) dopuszcza się zabudowę pensjonatową oraz łączenie działek w miarę potrzeb.

§22

Wysokość stawek procentowych dla jednostki strukturalnej „C”.

Stawki procentowe służą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) ustalone zostały dla terenów rolnych dla których w planie została określona następująca funkcja.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: C5P, C6UC, C10UR, C12P, C21P, C29UR stawka procentowa wynosi 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: C23UMN, C28MN stawka procentowa wynosi 25%
3. Dla pozostałych funkcji ustala się stawkę 0%.

§ 23

Wyznacza się tereny pod komunikację jak niżej:

01KGP – Istniejąca droga krajowa nr 16 Grudziądz – Olsztyn - Augustów przewidziana do modernizacji.

- 1) projektowana rezerwa terenu pod:
 - budowę drugiego pasma,
 - węzła wielopoziomowego na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką Barczewo-Jeziorany 02KZ,
 - skrzyżowania jednopoziomowego z drogą 07KZ
 - skrzyżowania dwupoziomowego z drogą lokalną Barczewo-Dywity 014KL,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi min 100,0m,
- 3) rezerwa terenu pod węzeł i skrzyżowania jak na rys. planu
- 4) istniejąca zabudowę adaptuje się do czasu budowy węzła komunikacyjnego
 - zakaz rozbudowy, przebudowy i modernizacji

02KZ – Istniejąca droga wojewódzka Barczewo-Jeziorany nr 595 klasy "Z".

Projektowane poszerzenie do parametrów technicznych jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,
 szerokość jezdni 7,0m.

03KZ – Istniejąca ulica zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej Barczewo-Jeziorany (ulica Wojska Polskiego).

Projektowane poszerzenie do wymaganych parametrów technicznych klasy „Z”:
 szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
 szerokość jezdni 7,0m.

Projektowane skrzyżowanie dwupoziomowe z linią kolejową Poznań-Olsztyn-Ełk.

04KZ – Istniejąca ulica zbiorcza w ciągu drogi Barczewo-Dywity (ulica Warmińska i Armii Krajowej).

- 1) Projektowane poszerzenie do parametrów technicznych jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
 szerokość jezdni 7,0m.
- 2) Przy modernizacji zabezpieczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową.

05KZ – Istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej Barczewo-Leszno – adaptowana.

- 1) Przy modernizacji zabezpieczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową.

06KZ – Istniejąca ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej Barczewo-Leszno.

- 1) Projektowana zmiana przebiegu ulicy od skrzyżowania z ulicą Targową do skrzyżowania z ulicą Olsztyńską, jak na rysunku planu.
- 2) Projektowane poszerzenie do wymaganych parametrów technicznych jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
 szerokość jezdni 7,0m.
- 3) W związku z projektowanym poszerzeniem istniejącej ulicy wymagana korekta granic przyległych działek.
- 4) Przy modernizacji zabezpieczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową.

07KZ – Istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej Barczewo-Olsztyn.

- 1) Projektowane skrzyżowanie skanalizowane z drogą krajową nr 16

08KZ-09KZ – Projektowana ulica zbiorcza.

- 1) Projektowane parametry techniczne jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 20m,
 szerokość jezdni 7,0m.
- 2) Zabezpieczyć teren pod ścieżkę rowerową.

010KZ – Projektowana ulica zbiorcza północ-południe łącząca strefę przemysłowo-składową z ulicą powiatową Barczewo-Leszno.

- 1) projektowany przejazd pod drogą krajową nr 16, oraz przejazd projektowanym wiaduktem przez rzekę Pisę,
- 2) projektowane parametry techniczne jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,
 szerokość jezdni 7,0m.
- 3) zabezpieczyć teren pod ścieżkę rowerową.

011KL – Istniejąca ulica lokalna w ciągu ulic: Armii Krajowej i Lipowej.

- 1) projektowane parametry technicznych jak niżej:
 szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
 szerokość jezdni 6,0m.

012KZ – Istniejąca ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej Barczewo - Ruszajny – adaptowana.

- 1) projektowane poszerzenie do wymaganych parametrów technicznych jak niżej:
szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,
szerokość jezdni 7,0m.

013KL – Projektowana ulica lokalna – dojazdowa do terenów kolejowych.

- 1) projektowane parametry technicznych jak niżej:
- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- szerokość jezdni 7,0m.
- 2) istniejące skrzyżowanie ul. Pułaskiego z ulicą Wojska Polskiego adaptuje się do czasu budowy przejazdu kolejowego w drugim poziomie.

014KL – Istniejąca droga powiatowa klasy lokalnej Barczewo-Dywity.

- 1) projektowane skrzyżowane dwupoziomowe z drogą krajową nr 16.
- 2) projektowane poszerzenie drogi do wymaganych parametrów technicznych jak niżej:
- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- szerokość jezdni 7,0m.

015KD – Istniejąca droga dojazdowa do Barczewskiego Dworu.

Ustala się parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m
- szerokość jezdni 7,0m

016KK – Teren kolejowy obszarowo zamknięty.

Tereny przebiegu linii kolejowej Nr 353 Poznań Wchodni-Skandawa jest terenem zamkniętym w rozumieniu art. 2 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

KD – Istniejące i projektowane ulice dojazdowe.

- 1) Projektowane parametry technicznych jak niżej:
szerokość w liniach rozgraniczających 10-15m, jak na rysunku planu,
szerokość jezdni 5-6m.
- 2) należy dążyć w miarę możliwości do poszerzenia istniejących ulic dojazdowych których szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 10,0m. Nie dotyczy układu komunikacyjnego Starego Miasta w granicach objętych strefą konserwatorską.
- 3) w ulicach Polnej, Obrońców Warszawy i Kościuszki zabezpieczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową.

KDW – Istniejące i projektowane ulice wewnętrzne.

Szerokość w liniach rozgraniczających 6-10m jak na rysunku planu.

Istniejące i nie wyodrębnione na rysunku planu ulice i drogi wewnętrzne – adaptuje się w miarę potrzeb.

KX – Istniejące i projektowane drogi gospodarcze.

KXX – Projektowane przejścia pieszce.

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających min. 3m. Na terenach zieleni nieurządzonej dopuszcza się w miarę potrzeb budowę przejść pieszych.

§ 24

Rozdział III

Przepisy przejściowe i końcowe

1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem i są niezgodne z ustaleniami planu zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne na działkach związanych z inwestowaniem, o którym mowa w pkt 1 muszą być zgodne z ustaleniami planu.
3. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 25

Tracą moc ustalenia i rysunek następujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewo, odnoszące się do terenu objętego planem w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały. Są to następujące plany:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Barczewie przy ulicy Warmińskiej – jednostka A zatwierdzony uchwałą nr XIII/89/96 z dnia 27.03.96r. Rady Miasta w Barczewie,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Barczewie przy ulicy Warmińskiej – jednostka C zatwierdzony uchwałą nr XIII/90/96 z dnia 27.03.96r. Rady Miasta w Barczewie,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Barczewie przy ulicy Warmińskiej – jednostka D zatwierdzony uchwałą nr XIII/91/96 z dnia 27.03.96r. Rady Miasta w Barczewie,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Barczewie przy ulicy Warmińskiej – jednostka B zatwierdzony uchwałą nr XXIV/175/97 z dnia 25.06.97r. Rady Miasta w Barczewie,
- 5) zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewo 23,0670ha zatwierdzonego uchwałą nr LII/385/02 z dnia 30.09.02r. Rady Miejskiej w Barczewie,

oraz zmiany fragmentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo zatwierdzonych Uchwałą Nr XXXII/265/98 z dnia 29.04.98r. Rady Miejskiej w Barczewie w części dotyczącej terenu miasta Barczewa objętego planem.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się burmistrzowi Miasta Barczewo.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Halina Bronka