

**Uchwała Nr XVI(177)2020  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 30 stycznia 2020 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie  
Nikielkowo, gmina Barczewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn.zm. ) oraz art. 20, ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIV/100/15 z dnia 25 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Barczewie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo oraz Uchwały Nr IV(38)2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. Rady Miejskiej w Barczewie zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo, Rada Miejska w Barczewie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII(353)2018 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 23 stycznia 2018, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku Nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu** w skali 1:2000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo”- stanowiącego Załącznik nr: 1;
  - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
  - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Miasta Barczewo**, stanowiącego Załącznik nr 3.

**§2.**

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XIV/100/15 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo oraz Uchwała Nr IV(38)2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. Rady Miejskiej w Barczewie zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Nikielkowo, gmina Barczewo.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy opracowania planu;
  - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
  - 5) granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 6) granicy stref ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych;
  - 7) granicy strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 8) parku podworskiego ujętego w rejestrze zabytków;
  - 9) obszarów stanowisk archeologicznych;
  - 10) zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 11) granicy obszaru chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
  - 12) granicy strefy ochronnej terenów kolejowych;
  - 13) granicy terenu zamkniętego.
4. Elementy rysunku planu nie wymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

13) zasad kształtowania krajobrazu;

14) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
- b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
- e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- g) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- h) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- i) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć społecznie akceptowaną działalność usługową, która nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie powoduje przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

**ROZDZIAŁ III**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§4.**

**Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
  - 3) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
  - 4) U - tereny usług nieuciążliwych;
  - 5) Up - tereny usług publicznych;
  - 6) Uk - teren usług publicznych – kultu religijnego;
  - 7) P - tereny zabudowy przemysłowo – składowej;
  - 8) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
  - 9) R - tereny rolnicze;
  - 10) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 11) ZL - tereny lasów;
  - 12) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
  - 13) ZN - tereny zieleni naturalnej;
  - 14) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 15) W - tereny rowów;
  - 16) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 17) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
  - 18) KDX - tereny ciągów pieszych;
  - 19) TZ - teren zamknięty - kolejowy;
  - 20) K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.**

**§5.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;
3. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki pokryć dachowych zabudowy;
4. Zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §6.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Olsztyn Nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 4) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 5) nakazuje się aby zanieczyszczenia i ścieki z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się, że dla terenu objętego planem, obowiązują zasady w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków wynikające z położenia w granicach aglomeracji Olsztyn;
  - 8) nakazuje się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych i drenażowych, w należyłym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł zaopatrzenia w ciepło nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
    - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
      - **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
      - **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
      - **RM** – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - **R** – jak dla zabudowy zagrodowej.
    - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
  - 12) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
  - 1) ustala się zasady wynikające z częściowego położenia obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.
3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu:
  - 1) nakazuje się, by wszelkie procesy inwestycyjne realizować z zachowaniem istniejących walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §7.

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

## §8.

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

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) zachowuje się następujące zabytki i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) park podworski wpisany do rejestru zabytków (30/11/78);
    - b) zabytki archeologiczne o numerze ewidencyjnym (AZP 23-62, I, 2, AZP 23-62, II, 3);
    - c) zabytki architektury i budownictwa wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Obiekt	Datowanie
1.	Nikielkowo, ul. Grzymały 8, d. Nikielkowo 21 dz. geod. nr 71/1	budynek szkoły, murowany w dawnym zespole dworsko-folwarcznym, ob. budynek mieszkalny	lata 20-te XXw.
2.	Nikielkowo, ul. Grzymały 8, d. Nikielkowo 21 dz. geod. nr 71/1	budynek gospodarczy przy szkole w dawnym zespole dworsko-folwarcznym, ob. budynek gospodarczy	lata 20-te XXw.
3.	Nikielkowo, ul. Parkowa 16, d. Nikielkowo 24 dz. geod. nr 52	dwojak w dawnym zespole dworsko-folwarcznym, ob. budynek mieszkalny	lata 20-te XXw.

- 2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3) ustala się na terenie objętym planem, zgodnie z granicą określoną na załączniku nr 1 do uchwały, strefę ochrony konserwatorskiej parku podworskiego.
- 4) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zakazy i nakazy oraz ograniczenia w sposobie użytkowania terenu mające na celu ochronę wpisanego do rejestru zabytków parku podworskiego:
  - a) nakaz ochrony istniejącego historycznego układu krajobrazowo-przestrzennego parku,
  - b) nakaz utrzymania historycznego układu nasadzeń i jego składu gatunkowego,
  - c) nakaz utrzymania historycznego układu wodnego poprzez zakaz przekształcania istniejących zbiorników wodnych i urządzeń wodnych znajdujących się na terenie parku podworskiego,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz ścieżek pieszych, uwzględniających historyczny układ krajobrazowo-przestrzenny parku.

## §9.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami literowymi **KDL**, drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW** oraz ciągi piesze oznaczone w planie symbolami literowymi **KDX**;

- 2) ustala się powiązanie układu komunikacji obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami **1KDL** oraz **2KDL**;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów na drogi publiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg.
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi:
    - a) minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
    - b) minimum 1,0 miejsce postojowe na lokal do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi:
    - a) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
    - b) minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, a na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego dodatkowe 1,0 miejsce postojowe;
  - 4) dla biur minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla obiektów budowlanych kolejowych minimum 2,0 miejsca postojowe na 10 podróży;
  - 6) dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla obiektów przemysłowo-składowych minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych;
  - 8) dla obiektów gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 9) dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
  - 10) miejsca postojowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej, za wyjątkiem miejsc postojowych realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 11) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
  - 12) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL**, **KDW**, **KDX** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **MWU**, **U**, **Up**, **Uk**, **P**, **RM**,

- R, ZP, ZI, ZN** wyłącznie na obszarach nie podlegających ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;
4. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji – infrastruktury kolejowej:
    - 1) w granicy opracowania planu zlokalizowana jest linia kolejowa o znaczeniu ponadregionalnym Nr 353 Poznań Wschód – Skandawa;
    - 2) ustala się strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w strefie ochronnej terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
    - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
  6. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
    - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
    - 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, MW, U, Up, P** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      - a) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dla terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, MW, U, Up** indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
  7. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
      - a) linia wysokiego napięcia 110 kV Olsztyn-Biskupiec;
      - b) linia wysokiego napięcia 110 kV Olsztyn 1 - Korpele;
      - c) linie średniego napięcia 15 kV;
      - d) linie niskiego napięcia 0,4 kV;
      - e) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
    - 2) dla istniejących linii elektroenergetycznych wyznacza się strefy ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w obowiązujących normach, przepisach i zasadach branżowych;
    - 3) ustala się, iż sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
  - 5) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Ustala się następujące zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
  - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się stosowania systemów wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej;
    - a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz;
  - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów funkcjonalnych należy realizować z sieci gazowej, zachowując istniejące gazociągi i urządzenia gazowe:
    - a) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 PN 6,3 MPa relacji Olsztyn - Dobre Miasto,
  - 3) dla istniejących gazociągów wyznacza się strefy kontrolowane, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci gazowej do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§10.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek:
  - 1) minimalne powierzchnie działek:
    - a) w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem **MN**:

- dla zabudowy wolnostojącej - 1200 m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;
- b) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami **MNU, U, Uk**: 1200 m<sup>2</sup>;
- c) w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem **MW**: 1500 m<sup>2</sup>;
- d) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami **Up, P**: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
- a) w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem **MN**:
- dla zabudowy wolnostojącej – 20 m;
  - dla zabudowy bliźniaczej – 10 m;
  - dla zabudowy szeregowej – 6 m;
- b) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami **MNU, MW, U, Up, Uk**: 20 m;
- c) w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami **P**: 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ± 30°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielenia działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

### §11.

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

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

### §12.

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:
  - 1) pasy drogowe dróg publicznych oznaczone w planie symbolami **KDL**;
  - 2) ogólnodostępne ciągi piesze oznaczone symbolami **KDX**;
  - 3) ogólnodostępna przestrzeń związana z obiektami użyteczności publicznej;
  - 4) tereny zieleni ogólnodostępnej oznaczonej w planie symbolami **ZL**.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
  - 1) realizację ciągów komunikacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną związaną z funkcjonowaniem dróg oznaczonych w planie symbolami **KDL** oraz infrastrukturą techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem dróg realizowaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) realizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §13.

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

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) dla terenów położonych w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Nr 213 Olsztyn obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) dla linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania wynikające z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
  - 4) dla sieci gazowych wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 6) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 7) dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 8) dla parku podworskiego ujętego w rejestrze zabytków wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 9) dla obszaru stanowisk archeologicznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami;
  - 10) dla terenów położonych w granicach strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
  3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
  4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
  5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

#### **§14.**

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w strefach ograniczonego zagospodarowania, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczanych dla linii elektroenergetycznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w strefach kontrolowanych, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczanych dla gazociągów wysokiego ciśnienia, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w strefie ochronnej terenów kolejowych, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonej dla linii kolejowej o znaczeniu ponadregionalnym Nr 353 Poznań Wschód – Skandawa, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) w strefach konserwatorskich, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, wynikające z ustaleń §8 ust. 1 pkt 4.

## §15.

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

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

1) <b>MN</b> – 30%;	7) <b>R</b> - 1%;	13) <b>ZL</b> – 1%;	19) <b>TZ</b> – 1%;
2) <b>MNU</b> -30%;	8) <b>RM</b> - 30%;	14) <b>WS</b> – 1%;	20) <b>K</b> – 1%.
3) <b>MWU</b> –30%;	9) <b>P</b> - 30%;	15) <b>W</b> - 1%;	
4) <b>U</b> – 30%;	10) <b>ZP</b> – 1%;	16) <b>KDL</b> –1%;	
5) <b>Up</b> - 1%;	11) <b>ZN</b> – 1%;	17) <b>KDW</b> - 1%;	
6) <b>Uk</b> - 1%;	12) <b>ZI</b> – 1%;	18) <b>KDX</b> - 1%;	

## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## §16.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **4MN, od 6MN do 129MN**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa, altany, wiaty;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **14MN, 15MN, 19MN, 22MN, 35MN, 48MN** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **48MN** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 5) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4MN, 7MN, 8MN, 29MN, 42MN, 43MN, 44MN, 47MN, 48MN, 89MN, 92MN, 94MN, 95MN, 96MN, 103MN, 104MN, 106MN, 107MN, 109MN, 110MN, 113MN, 114MN, 116MN, 118MN, 119MN, 120MN, 121MN, 122MN, 124MN, 125MN, 126MN, 127MN, 128MN** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 6) Zachowuje się istniejące nieruchomości archeologiczne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych zlokalizowane na obszarach oznaczonych w planie symbolami **18MN**, **113MN**;
- 7) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową towarzyszącą;
- 8) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 9) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **4MN**, **od 6MN do 129MN** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
  - c) wiat i altan.
- 10) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami;
  - b) budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem jednorodzinnym;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
    - dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkalnego wyłącznie jednej wiaty;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,25 (25%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75.
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
  - c) Dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - d) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - e) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką, gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub

- brązowego lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
- f) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 13) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - Dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha;
  - W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 14) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - Dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, światło przepuszczalnym poliwęglanem lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha;
- 15) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>.
- 16) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 5MN**:
- Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa, altany, wiaty;
  - Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **5MN** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z zabudową towarzyszącą;
  - Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
  - W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
  - c) wiat i altan.
- 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) nowoprojektowane budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
  - b) budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem jednorodzinny;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
    - dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkalnego wyłącznie jednej wiaty;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,25 (25%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75.
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
  - c) Dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - d) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - e) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką, gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
  - f) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

- b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równoległe do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - c) Dachy pochyłe jedno lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, światło przepuszczalnym poliwęglanem, lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha;
- 12) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m<sup>2</sup>.
- 13) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## §17.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MNU.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1MNU do 21MNU**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa gospodarcza, gospodarczo-garażowa lub garażowa, wiaty, altany;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **8MNU, 9MNU** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **20MNU** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 5) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 19MNU, 20MNU** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii

- elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z zabudową towarzyszącą;
  - 7) Na terenie funkcjonalnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **5MNU** zlokalizowany jest obiekt budowlany wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zapisy §8 niniejszej uchwały;
  - 8) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami w niniejszej uchwały, za wyjątkiem budynku wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne;
  - 9) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **od 1MNU do 21MNU** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z usługami nieuciążliwymi lub jednego budynku usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
    - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
    - c) wiat i altan.
  - 10) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki mieszkalne nowoprojektowane realizować jako wolnostojące;
    - b) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny;
    - c) budynki gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo-garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem jednorodzinny;
    - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
      - dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkalnego wyłącznie jednej wiaty;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
  - 11) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% działki budowlane;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,35 (35%);
    - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
    - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,05.
  - 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
    - a) Wysokość zabudowy:
      - wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 10,0 m;

- b) Dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej,
  - c) Dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - d) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - e) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, brązowego lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
  - f) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 13) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki, za wyjątkiem działek narożnych, dla których nie ustala się usytuowania głównych kalenic budynków;
  - c) Dachy pochyłe jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 14) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, światło przepuszczalnym poliwęglanem, lub materiałami pochodzenia naturalnego m.in.: łupek kamienny, strzecha;
- 15) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.
- 16) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## §18.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym MWU.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MWU**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa gospodarcza, garażowa, parkingi, chodniki, place zabaw, obiekty małej architektury;
  - 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;

- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **1MWU** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami w niniejszej uchwale;
- 5) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi zlokalizowanymi w parterze budynku;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
  - b) usługi nieuciążliwe lokalizować w parterach budynków mieszkalnych bez dostępu z klatek schodowych obsługujących część mieszkalną;
  - c) budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące;
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej w budynku wielorodzinnym;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,50 (50%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0.
- 8) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalno-usługowych:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków: nie ustala się;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego:
  - a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki;

- c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 10) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
- 11) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

### **§19.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym U.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **od 1U do 6U**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny usług nieuciążliwych;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa garażowa, zabudowa gospodarcza;
  - 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie oznaczonym w planie symbolem **6U**;
  - 4) Na terenie funkcjonalnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **6U** zlokalizowane są 2 obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zapisy §8 niniejszej uchwały;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **6U** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami w niniejszej uchwały za wyjątkiem budynku wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne;
  - 6) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) budynków usług nieuciążliwych;
    - b) budynków gospodarczych i garażowych;
  - 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
    - b) budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
    - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,50 (50%);

- d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0.
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usługowych:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku usług nieuciążliwych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku usług nieuciążliwych,
    - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadłe lub równoległe do granicy działki;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne /w tym poddasze użytkowe/ – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic budynków prostopadłe lub równoległe do granicy działki;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.
- 12)** Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§20.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym Up.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Up**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego– teren usług publicznych – sportu i rekreacji
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – miejsca postojowe, chodniki, obiekty małej architektury;
  - 3) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) budynków i obiektów towarzyszących usługom publicznym – sportu i rekreacji (stadion z boiskiem do piłki nożnej, z boiskiem do koszykówki/siatkówki, kort tenisowy i inne obiekty o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym);

- b) miejsca postojowe;
  - c) chodniki;
  - d) obiekty małej architektury;
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynki usług publicznych – sportu i rekreacji realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych/kortów tenisowych w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem oznaczonym w planie symbolem **4ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,30 (30%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60.
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków towarzyszących usługom publicznym – sportu i rekreacji:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków usług publicznych towarzyszących usługom sportu i rekreacji do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
- 7) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 8) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.
- 9) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2Up**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług publicznych – sportu i rekreacji
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – chodniki, obiekty małej architektury;
  - 3) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) placu zabaw;
    - b) urządzenia z zakresu sportu i rekreacji
    - c) obiekty małej architektury;
    - d) chodniki;

- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,30 (30%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,30.
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się.
- 7) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§21.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym Uk.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Uk**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren usług publicznych – kultu religijnego;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa towarzysząca usługom publicznym – kultu religijnego /gospodarcza i garażowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/, obiekty małej architektury, miejsca postojowe;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1Uk** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Zachowuje się istniejącą zabudowę sakralną;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **1Uk** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) budynków towarzyszących usługom publicznym – kultu religijnego /zabudowa garażowa, gospodarcza, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna /budynek parafialny/;
    - b) obiektów małej architektury;
    - c) miejsca postojowe;
  - 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki towarzyszące usługom publicznym – kultu religijnego realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,30 (30%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,10;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60.
- 9) Ustala się dla budynków usług kultu religijnego:
  - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 18 m;
  - b) wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego;
  - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków towarzyszących usługom publicznym – kultu religijnego:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 1 kondygnacji – nie wyżej niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do istniejącej zabudowy;
  - c) Dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup>.
- 12) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§22.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od 1R do 8R**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
  - 2) Ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Ustala się utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach rolnych;
  - 4) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **3R** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w

ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 5) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1R, 2R, 3R, 6R** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **4R** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,001 (0,1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,05 (5%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1.
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych:
  - a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe - nie wyżej jednak niż 10,0m;
    - budynku inwentarskiego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 12,0m;
    - wiaty, altany - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki;
  - c) Dachy budynków mieszkalnych pochyle dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;

- d) Dachy budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte blachą, dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, dopuszcza się realizację świetlików w dachach;
  - e) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.
- 10)** Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

### **§23.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym RM.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1RM**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – usługi agroturystyczne, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1RM** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **1RM**;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **1RM** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
  - 6) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej;
    - b) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi;
    - c) budynków usług agroturystycznych;
    - d) budynków gospodarczych;
    - e) budynków inwentarskich;
    - f) budynków garażowych;
    - g) budynków gospodarczo-garażowych;
    - h) wiat i altan;
  - 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej, budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, realizować jako wolnostojący;
    - b) budynek gospodarczy, budynek inwentarski realizować jako wolnostojący;
    - c) budynek usług agroturystyki realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki;

- d) budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej, budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, budynkiem gospodarczym, budynkiem inwentarskim;
  - e) wiatę realizować jako wolnostojącą lub zespoloną budynkiem gospodarczym, budynkiem inwentarskim, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczo-garażowym;
  - f) altanę realizować jako wolnostojącą;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – kształtowana zgodnie z rysunkiem planu
- 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:**
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,20 (20%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,40.
- 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem **1RM**:**
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, budynku usług agroturystyki - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe - nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - budynku inwentarskiego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
    - wiaty, altany - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do istniejącej zabudowy;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.
- 10) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.**

## **§24.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym P**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1P, 2P**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy przemysłowo-składowej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zabudowa garażowa, zabudowa gospodarcza, wiaty, miejsca postojowe, zieleń izolacyjna;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1P** strefy ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **1P, 2P**;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **1P, 2P** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki administracyjno-biurowe;
    - b) budynki gospodarcze i garażowe;
    - c) wiaty;
    - d) miejsca postojowe;
  - 7) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki administracyjno-biurowe w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworzące grupę obiektów;
    - b) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,40 (40%);
    - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
    - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6.
  - 9) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1P, 2P**:
    - a) Wysokość zabudowy:
      - wysokość budynków produkcji, składów i magazynów do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 15,0 m;
      - wysokość budynków administracyjno-biurowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 10,0 m;

- wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku produkcji, składów i magazynów;
  - dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granicy działki;
  - c) Dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi.
  - d) Dopuszcza się dachy pochyłe jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką, blachą w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego;
  - e) W elewacjach budynków usługowych, garażowych i gospodarczych stosować materiały tradycyjne jak: cegła, gotowe elementy elewacyjne (kasety ścienne, kasetony i panele elewacyjne), stal, blacha, beton;
- 10) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej –1000 m<sup>2</sup>.
- 11) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§25.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1ZP, od 4ZP do 15ZP**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;
  - 2) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) nasadzeń zieleni urządzonej;
    - b) obiektów małej architektury;
    - c) chodników i ścieżek pieszych;
    - d) placów zabaw i siłowni zewnętrznych;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZP, 9ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 6) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **2ZP, 3ZP**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni urządzonej;

- 2) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) ścieżek pieszych;
- 3) Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP, 3ZP** strefę ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla ochrony parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4.
- 4) Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP, 3ZP** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z §14, ust. 1 pkt 4.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury i ścieżek pieszych.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m

## **§26.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od 1ZN do 32ZN**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
  - 2) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **20ZN** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 16ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 27ZN, 29ZN** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **23ZN, 24ZN, 27ZN** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 5) Dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - 6) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 7) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## §27.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZI.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZI**, **2ZI**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zieleni izolacyjnej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – obiekty małej architektury, ścieżki spacerowe;
  - 3) Ustala się na części terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1ZI**, **2ZI** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Dopuszcza się prowadzenie nasadzeń zieleni stanowiącej obszar izolacji od terenu zamkniętego - kolejowego oznaczonego w planie symbolem **1TZ** oraz pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych;
  - 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 6) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## §28.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od 1ZL do 7ZL**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny lasów;
  - 2) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **4ZL**, **5ZL** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2ZL**, **3ZL** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących

szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) Dopuszcza się prowadzenie planowanej gospodarki leśnej.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

## **§29.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym WS.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **od 1WS do 13WS**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **5WS, 6WS** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **1WS** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **2WS** strefę ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla ochrony parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4;
  - 5) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **2WS** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z §14, ust. 1 pkt 4;
  - 6) Ustala się w granicach terenów funkcjonalnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem pomostów.

## **§30.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym W.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **od 1W do 23W**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rowów;
  - 2) Ustala się w granicach terenów funkcjonalnych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojazdów i dojazdów oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;

- 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1W, 2W, 3W, 4W, 6W, 7W, 8W, 9W, 12W, 16W, 19W, 20W** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 4) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **16W, 19W** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **15W** strefę ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla ochrony parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami §8 ust. 1 pkt 4;
- 6) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **15W** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z §14, ust. 1 pkt 4;
- 7) Nakazuje się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych szczegółowych i drenażowych w należyłym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem sieci i urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§31.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **2KDL** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **2KDL** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

- komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami:
    - a) **1KDL** – szerokość zmienna, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z podziałami geodezyjnymi;
    - b) **2KDL** – szerokość zmienna, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z podziałami geodezyjnymi;
  - 6) Zachowuje się istniejący układ komunikacyjny;
  - 7) Ustala się w ciągu drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem **2KDL** lokalizację skrzyżowania z układem kolejowym, poprzez istniejący obiekt mostowy;
  - 8) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDL, 2KDL** zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §32.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od 1KDW do 121KDW:**
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **24KDW** strefę ochronną terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 13KDW, 14KDW, 66KDW, 71KDW, 74KDW, 77KDW, 79KDW, 80KDW, 82KDW, 85KDW, 86KDW, 87KDW, 88KDW, 89KDW, 90KDW, 92KDW, 96KDW, 97KDW, 100KDW, 102KDW, 103KDW, 107KDW, 108KDW, 109KDW, 110KDW, 111KDW, 120KDW, 121KDW**, strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
  - 5) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **121KDW** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 6) Zachowuje się istniejący układ dróg wewnętrznych, w tym drogi stanowiące dojazdy do zagospodarowanych działek budowlanych, których szerokości w liniach rozgraniczających są mniejsze niż 4 m;
- 7) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW do 121KDW** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **30KDW, 114KDW** zgodnie z rysunkiem planu, 12,0 m;
- 9) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **3KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 15KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 57KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW, 69KDW, 70KDW, 71KDW, 72KDW, 73KDW, 74KDW, 75KDW, 76KDW, 77KDW, 78KDW, 79KDW, 81KDW, 82KDW, 83KDW, 84KDW, 85KDW, 86KDW, 87KDW, 88KDW, 89KDW, 90KDW, 91KDW, 92KDW, 93KDW, 94KDW, 95KDW, 96KDW, 97KDW, 99KDW, 100KDW, 101KDW, 103KDW, 104KDW, 105KDW, 106KDW, 107KDW, 108KDW, 110KDW, 112KDW, 113KDW, 115KDW, 116KDW, 118KDW, 119KDW**, – zgodnie z rysunkiem planu, 10,0 m;
- 10) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **39KDW, 98KDW** zgodnie z rysunkiem planu, 8,0 m;
- 11) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **14KDW, 56KDW** zgodnie z rysunkiem planu, 7,0 m;
- 12) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDW, 10KDW, 17KDW, 18KDW, 67KDW, 68KDW, 117KDW, 120KDW, 121KDW** – zgodnie z rysunkiem planu, 6,0 m;
- 13) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDW, 5KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 16KDW, 58KDW, 80KDW, 102KDW, 109KDW, 111KDW** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 4 m do 24m;
- 14) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW, 9KDW, 11KDW, 14KDW, 15KDW, 18KDW, 29KDW, 31KDW, 36KDW, 39KDW, 62KDW, 85KDW, 90KDW, 104KDW, 105KDW, 113KDW**, projektuje się plac manewrowy.

### §33.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDX.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od 1KDX do 12KDX**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny ciągów pieszych;

- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem ciągu, infrastruktura techniczna;
- 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **9KDX** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 8KDX**– zgodnie z rysunkiem planu, 6,0 m;
- 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDX** – zgodnie z rysunkiem planu, 5,0 m;
- 6) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **9KDX, 10KDX, 11KDX**– zgodnie z rysunkiem planu, 4,0 m;
- 7) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDX** – zgodnie z rysunkiem planu, 3,0 m;
- 8) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **7KDX**– szerokość zmienna od 4,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **12KDX**– szerokość zmienna, od 4,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 10)** Ustala się, że dojazd do działki o numerze ewidencyjnym 127/25 zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie 83MN należy realizować poprzez teren oznaczony symbolem **7KDX**.

#### **§34.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym TZ.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1TZ**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zamknięty - kolejowy – odcinek linii kolejowej Nr 353 Poznań Wschód – Skandawa;
  - 2) W granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1TZ** wyznacza się strefę ochrony terenów kolejowych, w zasięgu której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% terenu funkcjonalnego;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu funkcjonalnego – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu funkcjonalnego – maksymalnie 0,80 (80%);
    - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
    - e) Wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy – 0,8;

- 4) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy:
  - a) Wysokość zabudowy: do 12,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do linii kolejowej;
  - c) Dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub pochyłe: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 10,0 m.

### **§35.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym K.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1K do 10K**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
  - 2) W granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **od 1K do 10K** dopuszcza się realizację zadań celu publicznego związanych z budową nowych lub przebudową, remontem, modernizacją istniejących przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **8K** strefę kontrolowaną gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
  - 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% terenu funkcjonalnego;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu funkcjonalnego – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu funkcjonalnego – maksymalnie 0,90 (90%);
    - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
    - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9.
  - 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
    - a) Wysokość zabudowy: do 8,0 m;
    - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do granic terenu;

- c) Dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub pochyłe: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, szarego lub brązowego;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§36.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Barczewie