

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Wydminy**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy dla terenów położonych pomiędzy ulicą Grunwaldzką i torami kolejowymi oraz terenów położonych pomiędzy ulicami: Kajki, Słowackiego, Elcką, Grunwaldzką i Zaulkiem Suwalskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwala co następuje:

**§1.** Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy dla terenów położonych pomiędzy ulicą Grunwaldzką i torami kolejowymi oraz terenów położonych pomiędzy ulicami: Kajki, Słowackiego, Elcką, Grunwaldzką i Zaulkiem Suwalskim* zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/219/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy po zachodniej części ulicy Składowej pomiędzy ulicą Grunwaldzką a linią kolejową oraz obszaru położonego między ulicami: Kajki, Słowackiego, Klonową, Elcką, Grunwaldzką i Zaulkiem Suwalskim.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy dla terenów położonych pomiędzy ulicą Grunwaldzką i torami kolejowymi oraz terenów położonych pomiędzy ulicami: Kajki, Słowackiego, Elcką, Grunwaldzką i Zaulkiem Suwalskim*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do uchwały;
- 4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

### **Rozdział I**

#### Ustalenia wprowadzające

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - U – tereny zabudowy usługowej;
  - UP – tereny zabudowy usług publicznych;
  - US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
  - R – tereny rolnicze;
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej;
  - P – tereny zabudowy produkcyjnej;
  - R/PE – tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
  - ZPK – tereny zieleni parkowej;
  - ZC – tereny cmentarza;
  - ZL - lasy;
  - ZN - tereny zieleni naturalnej;
  - WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - KD - tereny dróg publicznych,
  - KP - tereny parkingu publicznego;
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných;
  - KG – tereny garaży;
  - TK – tereny kolejowe.

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

#### § 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie wchodząc z nim w konflikt;
- 6) strefie ochrony i kształtowania pierzei – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment zabudowy tworzącej pierzeję ulicy lub placu, dla którego plan wprowadza specjalne zasady ochrony i kształtowania nowej zabudowy;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, w odniesieniu do budowli i obiektów małej architektury wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu;

#### § 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) wymiarowania;
- 6) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomych;
- 9) obiektów objętych ochroną na podstawie miejscowego planu;
- 10) osi widokowych;
- 11) stref ochrony i kształtowania pierzei;
- 12) otwarć widokowych;
- 13) rowu melioracyjnego;

- 14) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 15) granic aglomeracji Wydminy.

## **Rozdział II**

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz pokrycia dachów ustala się:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
  - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramiczne, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;
  - c) dachy pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;
- 4) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) stosowanie ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - c) stosowanie nasadzeń z drzew liściastych (np. grab, buk, wiąz);
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania pierzei ustala się:
  - a) rekonstrukcję i uzupełnienie zabytkowych pierzei,
  - b) zachowanie linii zabudowy, zasady podziału i rytmiczności pierzei,
  - c) nawiązanie nowej zabudowy (uzupełnienia, domknięcia) do zabudowy historycznej pod względem, stylu, skali i formy.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały teren objęty planem zlokalizowany jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody w szczególności udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisy dotyczące obszaru chronionego krajobrazu;
- 4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub magazynowanie odpadów w eksponowanym miejscu;
- 6) wokół terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC.01 wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;
- 7) w odległości ok. 770 m od południowo-zachodniej granicy planu znajduje się farma wiatrowa składająca się z 3 turbin o mocy jednostkowej 1,5 MW i wysokości ok. 138m (razem z turbiną) położona w miejscowości Wydminy, gmina Wydminy – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji zabudowy;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy;

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury**

współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty nieruchome wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ponumerowane zgodnie z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Nr rejestrowy	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	budynek mieszkalny	A-3427	Wydminy 49	741/1	MNU.06
2	budynek mieszkalny	A-3424	Wydminy 56	707/1	MWU.01
3	budynek mieszkalny	A-3426	Wydminy 60	710/1	MWU.01
4	budynek mieszkalny	A-3423	Wydminy 66	711/1	MWU.01
5	budynek mieszkalny	A-3425	Wydminy 68	681/41	MWU.01
6	cmentarz komunalny	A-2591	Wydminy	389	ZC.01

2) w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, w tym przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty o wysokich walorach zabytkowych, dla których plan ustala ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ponumerowane zgodnie z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	budynek mieszkalny	Wydminy	713/2	MWU.01
2	budynek mieszkalny	Wydminy	681/42	MWU.01
3	budynek mieszkalny	Wydminy	681/114	MWU.01
4	budynek mieszkalny	Wydminy	717/2	MWU.01

4) w odniesieniu do zabytków nieujętych w rejestrze zabytków (obiekty opisane w § 10 pkt. 3) należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) w zakresie kształtowania zabudowy obiektów zabytkowych oraz obiektów o wysokich walorach zabytkowych ustala się zachowanie lokalnego charakteru i cech architektury mazurskiej, do których zalicza się:

- a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
- b) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego,
- c) ozdobne boniowanie na narożnikach budynków lub na całej elewacji parteru (najczęściej w układzie poziomym),
- d) ozdobne ryzality na ścianach frontowych umieszczone centralnie (podkreślające drzwi wejściowe) lub symetrycznie,
- e) ozdobne zwieńczenia ścian szczytowych podkreślone wyprawami murarskimi i tynkarskimi na wysokości kalenicy,
- f) dachy strome w układzie połaci dwuspadowym, wielospadowym, mansardowym lub naczółkowym pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym,
- g) lukarny i wykusze w połaci dachowej przykryte daszkiem pulpitowym lub dwuspadowym,
- h) okapy dachów podparte najczęściej na gzymsie, wysuniętym stosunkowo niewiele przed lico ściany (1,5 cegły),
- i) lokalne detale architektonicznych, w tym w szczególności: ozdobne gzyms nad kondygnacją parteru, okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z ozdobną obudową okna, drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części.

#### § 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne oznaczone symbolami ZPK.01, UP.02, US.01 i KP.01;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego w §20;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**§ 12.** 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) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) adaptuje się istniejące podziały nieruchomości;
- 3) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
  - a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,
  - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się:
  - a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów rekreacyjnych oraz garaży wykonanych z blachy falistej, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) wokół cmentarza oznaczonego symbolem ZC.01 wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

**§ 15.** Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się ujęcia własne do czasu realizacji sieci wodociągowej za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
  - c) część terenów elementarnych (zgodnie z oznaczeniem na rysunku) położona jest w granicach aglomeracji Wydminy wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Gminy Wydminy Nr XXVII/163/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wydminy, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez

- szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linia napowietrzna średniego napięcia,
  - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 7,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania,
  - w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- obsługa komunikacyjna terenów objętych planem realizowana będzie poprzez drogę publiczną wojewódzką nr 655 (poza granicami planu), drogę powiatową nr 1706N (poza granicami planu), drogi powiatowe: 1710N i 1714N (w granicach planu) i drogi gminne;
- przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
- miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:** do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji zalicza się: budowę głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych

**§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono realizację zadań wynikających z ustaleń terenów elementarnych ZPK.01 i US.01.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
<b>MNU.01</b> <b>MNU.02</b> <b>MNU.03</b> <b>MNU.04</b> <b>MNU.05</b> <b>MNU.06</b> <b>MNU.07</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>W granicach terenu MNU.06 zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków – obowiązują zasady określone w § 10 uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub zgrupowaną,</li> <li>dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;</li> <li>maksymalna liczba budynków na działce: 1 budynek mieszkalny lub usługowy lub</li> </ol>

	<p>mieszkalno-usługowy plus 1 budynek gospodarczy lub garażowy;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, przy czym dla zabudowy zabytkowej obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynków, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</li> <li>10) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>11) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały, dotyczące lokalnych cechy zabudowy;</li> <li>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;</li> <li>13) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</li> <li>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;</li> <li>16) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
MNU.08	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub zgrupowaną,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</li> <li>9) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>15) cały teren znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – ograniczenia</li> </ol>

	<p>w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.</p>
<b>MNU.09</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w granicach terenu zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu;</li> <li>2) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>3) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei,</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>7) dopuszcza się realizację dojazdów;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, przy czym dla zabudowy zabytkowej obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynków;</li> <li>9) geometria dachów: dla zabudowy zabytkowej obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu, dla zabudowy nowej dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</li> <li>10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące lokalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach i dachach;</li> <li>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,20;</li> <li>13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MNU.10</b> <b>MNU.11</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub zgrupowaną,</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) dopuszcza się realizację dojazdów;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</li> </ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,45;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.01</b> <b>MN.02</b> <b>MN.03</b> <b>MN.04</b> <b>MN.05</b> <b>MN.06</b> <b>MN.07</b> <b>MN.08</b> <b>MN.09</b> <b>MN.10</b> <b>MN.11</b> <b>MN.12</b> <b>MN.13</b> <b>MN.17</b> <b>MN.18</b> <b>MN.19</b> <b>MN.20</b> <b>MN.21</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;</li> <li>4) maksymalna liczba budynków na działce: 1 budynek mieszkalny plus 1 budynek gospodarczy lub garażowy;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe;</li> <li>10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</li> <li>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.14</b> <b>MN.15</b> <b>MN.16</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;</li> <li>4) maksymalna liczba budynków na działce: 1 budynek mieszkalny plus 1 budynek gospodarczy lub garażowy;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów;</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką</li> </ol>

	<p>budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe;</li> <li>10) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</li> <li>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>16) tereny znajdują się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarza.</li> </ol>
<p><b>MWU.01</b> <b>MWU.04</b> <b>MWU.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym handel, realizowane jako wbudowana lub w osobnych budynkach.</p> <p>W granicach terenu MWU.01 zlokalizowane są budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki objęte ochroną na podstawie niniejszego planu o wysokich walorach historycznych - obowiązują zasady określone w § 10 uchwały.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w granicach terenu zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu;</li> <li>2) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei,</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu pierzei;</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 500m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek na cele sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, przy czym dla zabudowy zabytkowej obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynków;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla zabudowy zabytkowej obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachów;</li> <li>9) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>10) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną na podstawie niniejszego planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały, dotyczące lokalnych cechy zabudowy;</li> <li>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,8 (80%),</li> <li>12) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,8;</li> <li>13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu</li> </ol>

	<p>do powierzchni działki budowlanej – 10%;</p> <p>14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,</li> <li>b. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>c. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> </ol> <p>16) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.</p>
<p><b>MWU.02</b> <b>MWU.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe w tym handel, realizowane jako wbudowana lub w osobnych budynkach.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 800m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek na cele sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe;</li> <li>8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,6 (60%),</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</li> <li>12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,</li> <li>b. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>c. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> </ol> <li>14) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.</li> </ol>
<p><b>MW.01</b> <b>MW.02</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 500m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek n cele sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe</li> </ol>

	<p>i naczółkowe;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,4 (40%),</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</li> <li>12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.</li> </ol>
<p><b>U.01</b> <b>U.02</b> <b>U.03</b> <b>U.04</b> <b>U.06</b> <b>U.07</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe w tym handel. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>6) dopuszcza się realizację dojeżdż i dojazdów;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałe obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym lub szarym;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</li> <li>b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.</li> </ol> </li> </ol>
<b>U.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi w tym handel. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą stację paliw;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków usługowych ramach istniejącej stacji paliw;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>6) dopuszcza się realizację dojeżdż i dojazdów;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałe obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>8) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym lub szarym;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie</li> </ol>

	<p>spełniającej łącznie poniższe wskaźniki:</p> <p>c) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,</p> <p>d) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.</p>
<b>UP.01</b>	<p><b>Teren zabudowy usług publicznych</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym lub szarym;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,8;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego KP.01- tereny parkingu publicznego.</li> </ol>
<b>UP.02</b>	<p><b>Teren zabudowy usług publicznych</b> Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w tym w szczególności targowisko gminne. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację wiat (boksów) handlowych, obiektów kontenerowych, urządzeń związanych z targowiskiem, parkingu, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 30 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym lub szarym;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</li> <li>10) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług.</li> </ol>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym: boiska, siłownie, place zabaw, ścieżki edukacyjne, skateparki i inne. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 7,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0m;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) geometria dachów: dachy płaskie;</li> <li>5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10;</li> <li>6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,20;</li> <li>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</li> <li>8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 5;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację budynków obsługi oraz budynków administracyjno-socjalnych;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>P.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy produkcyjnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, bazy, magazyny. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 2 zatrudnione osoby,</li> <li>11) zabudowę produkcyjną należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne zanieczyszczenia) w stosunku do terenów sąsiadujących;</li> <li>12) dojazd do terenu należy realizować poprzez drogę gminną KD.01.</li> </ol>
<b>R.01</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla inwestycji nie wymagających zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolne;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;</li> <li>3) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</li> </ol>
<b>R/PE.01 R/PE.02 R/PE.03</b>	<p><b>Tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze Przeznaczenie uzupełniające: tereny lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych.</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolne;</li> <li>3) strefy ochronne wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych powinny zawierać się w</li> </ol>

	<p>granicach terenu inwestycji;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;</p> <p>5) maksymalna wysokość obiektów i innych urządzeń budowlanych nie więcej niż 4,0 m.</p>
<p><b>RM.01</b> <b>RM.02</b> <b>RM.03</b> <b>RM.04</b> <b>RM.05</b> <b>RM.06</b> <b>RM.07</b> <b>RM.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej Przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup></li> <li>3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) dopuszcza się realizację dojazdów i dojść;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynków inwentarskich i gospodarczych 12,0m, dla budowli i urządzeń technologicznych wykorzystywanych w rolnictwie (np. silosów zbożowych) – 14,0m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;</li> <li>8) pokrycie i kolorystyka dachów: dla dachów stromych dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w odcieniach czerwieni;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,40;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%;</li> <li>12) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie mniejszą niż 10 DJP;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>14) działalność z zakresu chowu i hodowli zwierząt prowadzona na terenach zabudowy zagrodowej nie może powodować przekroczeń standardów środowiska, określonych w przepisach odrębnych ani być źródłem uciążliwych oddziaływań na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi.</li> </ol>
<b>ZPK.01</b>	<p><b>Tereny zieleni parkowej</b> Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej (park publiczny), w tym: urządzenia sportowe, rekreacyjne, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, place, ścieżki. Przeznaczenie uzupełniające: usługi publiczne.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zieleń parkową należy projektować jako celowo komponowane założenie podkreślające publiczny charakter miejsca;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację fontanny;</li> <li>4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację jednego budynku usług informacji turystycznej i kulturalnej;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0m;</li> <li>6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30° do 40°;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,05;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,10;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu – 80%;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu oznaczonego symbolem KP.01 w liczbie nie mniejszej niż 10;</li> </ol>

	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>ZC.01</b>	<b>Tereny cmentarza</b>  1) cmentarz komunalny wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków i objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały; 2) adaptuje się istniejący zabudowę cmentarza; 3) wysokość budynku kaplicy: zgodna z obecną wysokością budynku; 4) geometria i pokrycie dachu: zgodne z obecną geometrią i pokryciem dachu; 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.
<b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b>	<b>Tereny zieleni naturalnej</b>  1) zieleń należy zachować w stanie naturalnym; 2) obowiązuje zakaz zabudowy; 3) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia.
<b>ZL.01</b>	<b>Lasy</b>  1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.
<b>WS.01</b> <b>WS.02</b> <b>WS.03</b>	<b>Tereny wód powierzchniowych</b>  1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.
<b>KD.01</b> <b>KD.02</b> <b>KD.05</b> <b>KD.06</b> <b>KD.07</b> <b>KD.08</b> <b>KD.09</b> <b>KD.11</b> <b>KD.12</b> <b>KD.13</b> <b>KD.14</b> <b>KD.15</b>	<b>Teren dróg publicznych</b>  1) drogi gminne w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
<b>KD.03</b> <b>KD.04</b>	<b>Teren dróg publicznych</b>  1) drogi powiatowe w klasie technicznej L – lokalnej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
<b>KD.10</b>	<b>Teren dróg publicznych</b>  1) droga powiatowa w klasie technicznej Z – zbiorczej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
<b>KP.01</b>	<b>Tereny parkingu publicznego</b>  1) lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) minimalna liczba miejsc postojowych – 40; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%.
<b>Kpj.01</b> <b>Kpj.02</b> <b>Kpj.03</b> <b>Kpj.04</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b>  1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>KG.01</b>	<b>Tereny garaży</b>



	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>4) wysokość zabudowy: od 4,0 do 5,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25° do 35°;</li> <li>6) kolorystyka dachów: czerwony lub szary;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,</li> <li>9) nie dopuszcza się garaży wykonanych z blachy falistej.</li> </ol>
<p><b>TK.01</b> <b>TK.02</b></p>	<p><b>Tereny kolejowe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12,0 m;</li> <li>2) realizacja infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>

#### **Rozdział IV**

##### Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXXIII/219/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy po zachodniej części ulicy Składowej pomiędzy ulicą Grunwaldzką a linią kolejową oraz obszaru położonego między ulicami: Kajki, Słowackiego, Klonową, Ełcką, Grunwaldzką i Zaułkiem Suwalskim. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkalno-usługowej, tereny rolnicze, zabudowy zagrodowej i produkcyjnej (istniejący tartak). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach planu znajdują się następujące funkcje: usługowa i usługowo-mieszkaniowa, mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna, tereny rolnicze. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałę Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy.

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność: Gminy Wydminy, własność Polskich Kolei Państwowych SA (nie jest to teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz własność prywatną. Są położone bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 655 (poza planem) i drogach powiatowych nr 1706N (poza planem), 1710N i 1714N wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią droga wojewódzka i drogi powiatowe znajdujące się poza granicami planu. W granicach planu sieć komunikacyjną tworzą drogi gminne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych – budowę głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wyznaczono tereny UP.02, ZPK.01 i US.01 w granicach których przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego (targowisko gminne, park gminny i skatepark z obiektami rekreacyjno-sportowymi).

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.