

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych:
1 – Miasto Barczewo, 2- Miasto Barczewo, 3- Miasto Barczewo, Ruszajny, gmina Barczewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr VII(61)2024 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych 1 – Miasto Barczewo, 2- Miasto Barczewo, 3- Miasto Barczewo, Ruszajny, gmina Barczewo i uchwały Nr XI(109)2025 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego nr 1 do uchwały Nr VII(61)2024 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym 1 – Miasto Barczewo, 2- Miasto Barczewo, 3- Miasto Barczewo, gmina Barczewo, Rada Miejska w Barczewie stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo przyjętego uchwałą Nr XLII(404)2022 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 1 marca 2022 r., uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: 1 – Miasto Barczewo, 2- Miasto Barczewo, 3- Miasto Barczewo, Ruszajny, gmina Barczewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni 7,47 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;

2) części graficznej stanowiącej cztery jednostki przestrzenne tj.:

a) części graficznej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1;

b) części graficznej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 2;

c) części graficznej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 3;

d) części graficznej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 4;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 6 do uchwały;

5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 7 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej planu jako obowiązującą:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu;

Etap: wyłożenie

- 4) tereny wskazane do rehabilitacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia i informacje części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) granica strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50 m;
- 3) tereny w granicach obszaru aglomeracji;
- 4) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn;
- 5) tereny znajdujące się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) tereny o złożonych warunkach gruntowych: nachylenie zboczy powyżej 10%;
- 4) tereny o złożonych warunkach gruntowo – wodnych: gleby pochodzenia organicznego.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana nie może przekraczać tej linii względem drogi, więcej niż część istniejąca. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez następujące elementy budynku: schody zewnętrzne, okapy, podjazdy, wykusz lub ganek, które linię zabudowy mogą przekroczyć o nie więcej niż 1,6m, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej.
- a) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub funkcję zabudowy zajmujące nie więcej niż 50% działki budowlanej lub nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
2. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12⁰.
3. Główna połać dachowa: należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
4. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbórkę wraz z odbudową lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że sposoby kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartych niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektu w tym wysokości budynku oraz kąta nachylenia dachu.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MNW**;

Etap: wyłożenie

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MNW-MNB**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MNW-U**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW**;
- 7) teren dróg publicznych, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**;
- 9) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KP**.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym tj.: z drogą krajową nr S16 należy realizować poprzez drogi serwisowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych, włączone do drogi głównej na węźle pn. Barczewo, z drogą wojewódzką nr 595 należy realizować poprzez układ dróg o niższej klasie technicznej, z drogą powiatową nr 1994N należy realizować poprzez układ dróg o niższej klasie technicznej, w tym m.in. zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem komunikacyjnym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba stanowisk parkingowych dla nowej zabudowy:
 - a) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako odrębne stanowisko parkingowe;
 - b) dla budownictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimum 1,3 stanowiska parkingowego na 1 samodzielny lokal mieszkalny;
 - c) dla usług biurowo – administracyjnych należy zapewnić minimum 3 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub minimum 0,3 stanowiska parkingowego na 1 pracownika, chyba że przepisy szczegółowe w rozdziale II ustalają inaczej;
 - d) dla pozostałych usług należy zapewnić minimum 3 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub minimum 0,3 stanowiska parkingowego na 1 pracownika jednak nie mniej niż 2 stanowiska parkingowe.
- 4) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

Etap: wyłożenie

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej, energetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.
- 3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 32 mm dla przyłączy;
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 200 mm lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - c) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych Sn 15 kV oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - e) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas technologiczny). W ramach informacji planu dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wskazano w części graficznej planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn - 15 kV po 7,0 m w obie strony od osi linii. W granicach obszaru ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej.

Etap: wyłożenie

- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach usługowych o wysokości wraz z budynkiem nieprzekraczającej 20 m.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy $\varnothing 110$ mm oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy $\varnothing 40$ mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi lub z sieci centralnego ogrzewania. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 11.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
 - 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. Kształtowanie obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.
3. Plan ustala obszary rehabilitacji. Celem działań rehabilitacyjnych jest ożywienie społeczno - gospodarcze poprzez koncentrację działań i stworzenie warunków stymulujących publiczne i prywatne inwestycje dla poprawienia stanu zagospodarowania. Szczegółowe cele rehabilitacji obejmują:
 - 1) przywrócenie mieszkańcom priorytetowych przestrzeni publicznych zajętych przez miejsca parkingowe;
 - 2) usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej na rzecz udostępnienia przestrzeni mieszkańcom;
 - 3) zapewnienie możliwości przeniesienia funkcji konfliktowych z centrum miasta i zastąpienie ich funkcjami miastotwórczymi;
 - 4) zachowanie, odnowę i rozwój historycznych układów urbanistycznych;
 - 5) poprawę przestrzeni publicznych miasta i uwzględnienie wymagań ochrony zabytków;
 - 6) odtworzenie i renowację przestrzeni publicznych;
 - 7) odbudowę i ochronę substancji zabytkowej;

Etap: wyłożenie

- 8) tworzenie struktur zagospodarowania odpowiadających współczesnym wymaganiom społecznym, gospodarczym, kulturalnym i kulturowym;
- 9) poprawę struktury gospodarczej obszaru opracowania;
- 10) dostosowanie zagospodarowania obszaru do potrzeb społecznych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MN, MNW, MNW-MNB, MW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNW-U, MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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) teren opracowania planu znajduje się w większości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania w części znajduje się w granicach obszaru aglomeracji - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

Etap: wyłożenie

§ 10. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi w tym:
 - 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojazdów;
 - 3) w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 4) budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową lub przebudową.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.
3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została wskazana w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz działek wydzielanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 3) na terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych parametrów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Etap: wyłożenie

1. W granicach planu zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazany w części graficznej planu.

| Lp. | Obiekt | Adres | Czas powstania | Nr rejestru/ decyzja |
|-----|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 | budynek mieszkalny, murowany | ul. Zielona 5 dz. geod. nr 3/85 | lata 20.-30. XX w. | ----- |

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami prawa budowlanego oraz z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1.1KD, 1.2KD, 2.1KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1.1KD, 1.2KD, 2.1KD.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
 - 2) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 1** do uchwały.

| Oznaczenie terenu (powierzchnia) | Ustalenia |
|---|---|
| <p>1.1MN (pow. 1,29 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren zabudowy usługowej, - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; <p>b) wykluczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, - teren gospodarowania odpadami; <p>c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>d) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>e) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych oraz garażowych jako obiektów wolnostojących;</p> <p>f) pomieszczenia gospodarcze oraz garażowe należy realizować w bryle budynku mieszkalnego;</p> <p>g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m²; - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²; - dla zabudowy szeregowej: 300 m²; <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie częścią graficzną planu;</p> <p>i) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu prostopadle do dowolnej granicy działki;</p> <p>f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;</p> <p>i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.</p> |
| <p>1.1MNW (pow. 0,47 ha);</p> <p>1.2MNW (pow. 0,86 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; <p>b) wykluczenia: teren gospodarowania odpadami;</p> <p>c) na terenie o symbolu 1.2MNW występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków zatem zasady zabudowy dla przedmiotowego budynku należy ustalać zgodnie z § 14;</p> <p>d) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>e) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;</p> <p>f) pomieszczenia gospodarcze oraz garażowe należy realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące;</p> <p>g) na terenie 1.1MNW dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w odległości 1,5m od granicy działki przyległej z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;</p> <p>h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;</p> <p>i) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynków gospodarczych lub garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰-45⁰;</p> <p>c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkalnej: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy gospodarczej i garażowej: 1;</p> <p>f) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej: 9,0 m;</p> <p>h) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej: 4,0 m;</p> <p>i) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w przybliżeniu równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę;</p> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> j) kierunek głównej kalenicy budynków gospodarczych lub garażowych: równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; k) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło; l) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej, brązu lub grafitu; m) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; n) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,08; o) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6; p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4. |
| <p>1.1MNW-U (pow. 0,32 ha).</p> | <ul style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: <ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; b) wykluczenia: <ul style="list-style-type: none"> - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, - teren gospodarowania odpadami; c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; d) nie dopuszcza się budowy nowej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700m²; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu; 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.; b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 w tym trzecia w poddaszu użytkowym; d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c); f) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło; h) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej; i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; j) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,2; k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75; l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3. |

| | |
|--|---|
| <p>1.2MNW-U (pow. 0,11 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; <p>b) wykluczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, - teren gospodarowania odpadami; <p>c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>f) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej, brązu lub grafitu;</p> <p>h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;</p> <p>i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.</p> |
| <p>1.3MNW-U (pow. 0,23 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren parkingu, - teren garażu, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; <p>b) wykluczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, - teren gospodarowania odpadami; <p>c) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700m²;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>f) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;</p> <p>i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.</p> |
| <p>1.1KD (pow. 0,34 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od minimum 10,0 m do maksimum 19,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu.</p> |
| <p>1.1KR (pow. 0,03 ha);</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.</p> |

Etap: wyłożenie

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 2** do uchwały.

| Oznaczenie terenu (powierzchnia) | Ustalenia |
|--|--|
| 2.1MNW-MNB (pow. 0,04 ha). | <ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.2. Ogólne warunki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none">a) przeznaczenie uzupełniające:<ul style="list-style-type: none">- teren zieleni urządzonej,- teren infrastruktury technicznej;b) wykluczenia: teren gospodarowania odpadami;c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;d) dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki przyległej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;e) zasady podziału nieruchomości:<ul style="list-style-type: none">- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej: 800m²;- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej: 600m²;f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynków gospodarczych lub garażowych: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12⁰-45⁰,c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy gospodarczej i garażowej: 2 kondygnacje nadziemne;f) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m;h) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej: 5,5 m;i) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;j) kierunek głównej kalenicy budynków gospodarczych lub garażowych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;k) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;l) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej; |

| | |
|--|--|
| | <p>m) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; n) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05; o) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6; p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.</p> |
| <p>2.1MW (pow. 0,64 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) przeznaczenie uzupełniające: - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; b) wykluczenia: teren gospodarowania odpadami; c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; d) nie dopuszcza się realizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300m²; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu; g) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20⁰-35⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.; b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4 kondygnacje nadziemne lub 5 kondygnacji nadziemnych w tym piąta kondygnacja w poddaszu użytkowych; d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m; f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę; g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastel, drewno, cegła licowa, kamień, szkło; h) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej; i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4; j) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,4; k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0; l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15.</p> |
| <p>2.1MN-U (pow. 0,05 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) przeznaczenie uzupełniające: - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; b) wykluczenia: - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,</p> |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - teren gospodarowania odpadami; c) adaptuje się zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; d) dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki przyległej lub na granicy działki; e) nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy garażowej; f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350m²; g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu; h) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.; b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej; c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej: 3 w tym trzecia w poddaszu użytkowym; d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c); e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi z której następuję główny wjazd na działkę; f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło; g) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej; h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3; i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,2; j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9; k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3. |
| <p>2.2MN-U (pow. 0,08 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; b) wykluczenia: <ul style="list-style-type: none"> - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, - teren gospodarowania odpadami; c) adaptuje się zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości; d) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych i usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki przyległej lub na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi; e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²; f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu; g) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy |

| | |
|---|---|
| | <p>dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 w tym trzecia w poddaszu użytkowym;</p> <p>d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c);</p> <p>e) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe do drogi z której następuję główny wjazd na działkę;</p> <p>f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;</p> <p>i) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3;</p> <p>j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8;</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.</p> |
| <p>2.1KD (pow. 0,41 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 13,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.</p> |
| <p>2.1KR (pow. 0,06 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,7 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.</p> |

Etap: wyłożenie

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 3** do uchwały.

| Oznaczenie terenu (powierzchnia) | Ustalenia |
|--|--|
| 3.1MNW (pow. 1,28 ha). | <ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.2. Ogólne warunki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none">a) przeznaczenie uzupełniające:<ul style="list-style-type: none">- teren zieleni urządzonej,- infrastruktura techniczna;b) wykluczenia: teren gospodarowania odpadami;c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;d) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m²;f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;g) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki.3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none">a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 38⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej budynków gospodarczych lub garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰-45⁰;c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy gospodarczej i garażowej: 1;f) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m;h) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej: 4,0 m;i) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;j) kierunek głównej kalenicy budynków gospodarczych lub garażowych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;k) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;l) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej, brązu lub grafitu;m) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25; |

| | |
|---|---|
| | <p>n) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1; o) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5; p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.</p> |
| <p>3.1MNW-U (pow. 0,94 ha).</p> | <p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren zieleni urządzonej, - teren infrastruktury technicznej; <p>b) wykluczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren gospodarowania odpadami; - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, <p>c) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz podział nieruchomości;</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>f) wszystkie miejsca postojowe należy przewidzieć na terenie, na którym realizowana jest inwestycja w granicach własności działki.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰-45⁰; możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze itp.;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej dla zabudowy gospodarczej lub garażowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15⁰-35⁰;</p> <p>c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, niestanowiących głównej połaci dachowej;</p> <p>d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy gospodarczej i garażowej: 1;</p> <p>f) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej lub usługowej: 10,0 m; – ustalona wysokość nie dotyczy anten, o których mowa w §5, ust. 2, pkt. 8, lit c);</p> <p>h) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w tym gospodarczej lub garażowej: 3,5 m;</p> <p>i) kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równoległe lub prostopadle do drogi z której następuję główny wjazd na działkę;</p> <p>j) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej, brązu lub grafitu;</p> <p>l) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;</p> <p>m) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>n) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;</p> <p>o) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.</p> |

Etap: wyłożenie

§ 20. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych na **załączniku nr 4** do uchwały.

| Oznaczenie terenu (powierzchnia) | Ustalenia |
|--|---|
| 4.1KR (pow. 0,08 ha); 4.2KR (pow. 0,11 ha). | 1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4.1KR: minimum 10,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu; d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4.2KR: minimum 10,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu; |
| 4.1KP (pow. 0,12 ha); 4.2KP (pow. 0,04 ha). | 1.Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo – rowerowej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów komunikacji pieszo – rowerowej oraz obiektów infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4.1KP: minimum 11,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu; d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4.2KP: minimum 5,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu; |

§21. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Barczewie