



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 17 sierpnia 2015 r.

Poz. 2946

### UCHWAŁA NR XII/65/15 RADY MIEJSKIEJ W TOLKMICKU

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko i fragment obrębu geodezyjnego Suchacz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, 1072) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w wykonaniu uchwały Nr XXVIII/209/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko oraz uchwały nr XLIV/348/14 z dnia 31 stycznia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Suchacz, Rada Miejska w Tolkmicku uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po sprawdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, przyjętego przez Radę Gminy i Miasta w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miasto Tolkmicko i część obrębu Suchacz.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały nr XXVIII/209/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko oraz załącznik do uchwały nr XLIV/348/14 z dnia 31 stycznia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Suchacz. Powierzchnia terenu objętego planem miejscowym wynosi około 229 ha.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I - Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział III - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A1;
- 4) Rozdział IV - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A2;

- 5) Rozdział V - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A3;
- 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A4;
- 7) Rozdział VII - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A5;
- 8) Rozdział VIII - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A6;
- 9) Rozdział IX - Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 10) Rozdział X - Przepisy końcowe.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **dominanta urbanistyczna** - rozumie się przez to obiekt wyróżniający się wizualnie wśród otaczających go elementów kompozycji urbanistycznej: wysokością, wielkością, usytuowaniem w stosunku do pozostałych obiektów w jego otoczeniu, detalem, kolorystyką itd.;
- 2) **funkcje agroturystyczne** - działalność polegająca na świadczeniu usług w czynnych gospodarstwach rolnych, posiadających status gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) **funkcje obsługi komunikacji** - rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 4) **funkcje usługowe** (usługi) dzieli się na:
  - a) usługi publiczne jak: administracja, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), itp.,
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, itp.,  
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 5) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** - należy przez to rozumieć:
  - a) budynki jednorodzinne,
  - b) budynki wielorodzinne,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,  
- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, wiatami, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 6) **minimalna szerokość frontu działki** - najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy; przy czym dla działek usytuowanych w drugiej linii zabudowy szerokość dojścia i dojazdu nie stanowi frontu działki budowlanej, a całkowitą szerokość frontu działki budowlanej należy liczyć od strony drogi;
- 7) **linie zabudowy:**
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
    - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
    - w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, a także realizowane elementy termomodernizacji budynków oraz części podziemne budynków,
  - b) **obowiązująca linia zabudowy** - rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja głównej zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:

- na elewacjach przyległych do dróg publicznych z materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów,
- na dachach, widocznych z dróg publicznych oraz od strony historycznej panoramy miasta pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, itp., a także wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów;

9) **miejsce parkingowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

10) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - rozumie się przez to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;

11) **stawka procentowa** - oznacza stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”);

12) **zabudowa** - ogół budynków zlokalizowanych na danej działce.

#### § 4. Zasady budowy planu miejscowego:

1. Obszar objęty planem dzieli się na jednostki strukturalne, oznaczone kolejnym numerem oraz symbolem literowym:

- 1) jednostka A1 obejmuje centrum historyczne miasta Tolkmicka;
- 2) jednostka A2 obejmuje obszar położony na północ od linii kolejowej do granicy administracyjnej miasta;
- 3) jednostka A3 obejmuje obszar południowo zachodniej części miasta;
- 4) jednostka A4 obejmuje obszar wzdłuż rzeki Stradanki w południowej części miasta;
- 5) jednostka A5 obejmuje tereny zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej w południowo wschodniej części miasta;
- 6) jednostka A6 obejmuje obszar we wschodniej części miasta.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki, w której się znajduje;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;

2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5. 1. Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych

- dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;

9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 6. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. granice miasta Tolkmicko;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;

4) przeznaczenie terenu:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) UP - tereny usług publicznych,

e) UU - tereny zabudowy usługowej,

f) UT - tereny usług turystycznych,

g) UK - teren usług kultu religijnego,

h) PU - tereny usługowo przemysłowe,

i) ZN - terenu zieleni naturalnej,

j) ZP - tereny zieleni publicznej,

k) US - tereny usług sportu i rekreacji / plaża miejska,

l) ZD - tereny ogródków działkowych,

m) R - tereny rolnicze,

n) ZC - teren cmentarza,

o) WS - tereny wód powierzchniowych,

p) WM - morskie wody wewnętrzne,

q) KDO - tereny obsługi komunikacji,

- r) TZ - tereny zamknięte;
- 7) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) punkt widokowy,
  - b) ciąg widokowy,
  - c) oś widokowa,
  - d) dominanta urbanistyczna,
  - e) historyczne strefy rozwoju zabudowy;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obszar specjalnej ochrony ptaków PLB280010 Zalew Wiślany,
  - b) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007,
  - c) Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej,
  - d) pomnik przyrody,
  - e) lokalny korytarz ekologiczny,
  - f) szpaler drzew,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna;
- 9) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obszar wpisany do rejestru zabytków - układ urbanistyczny miasta Tolkmicka,
  - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
  - c) zespoły i obiekty do wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków,
  - d) stanowisko archeologicznej ochrony konserwatorskiej w rejestrze,
  - e) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
  - f) historyczne nasadzenia zieleni wysokiej objęte ochroną konserwatorską,
  - g) dobra kultury współczesnej - kapliczka,
  - h) pomnik;
- 10) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) oznaczenie obowiązującej linii zabudowy;
- 11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) granica pasa technicznego brzegu morskiego,
  - b) granica pasa ochronny brzegu morskiego,
  - c) ZZ - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) strefa ograniczeń wynikająca z sąsiedztwa cmentarza,
  - e) teren polderu 51,
  - f) wał przeciwpowodziowy,
  - g) linia 100 m do brzegu Zalewu Wiślanego;
- 12) ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych z oznaczeniem na rysunku planu dróg według klas technicznych:
    - KD.Z - teren drogi klasy Z- zbiorcza,

- KD.L - teren drogi klasy L - lokalna,
  - KD.D - teren drogi klasy D - dojazdowa,
  - b) KD.W - tereny dróg wewnętrznych i dojazdów,
  - c) KK - tereny komunikacji kolejowej,
  - d) KW - tereny komunikacji wodnej,
  - e) KP- parkingi /garaże,
  - f) KX - publiczny ciąg pieszy,
  - g) rezerwowany przebieg ciągu pieszego,
  - h) projektowany szlak rowerowy Polski Wschodniej,
  - i) transgraniczny szlak rowerowy R64/ szlak pieszy czerwony kopernikowski,
  - j) międzynarodowy szlak rowerowy R1,
  - k) szlak rowerowy Święty Kamień;
- 13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą oddziaływania,
  - b) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
  - c) E - tereny zaopatrzenia w energię elektryczną: stacje transformatorowe,
  - d) Ks - tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej,
  - e) Kw - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ogólne dotyczące całego terenu**

#### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Podstawowe funkcje terenów w granicach jednostek:

- 1) jednostka A1 centrum historyczne miasta Tolkmicka: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, mieszkaniowo - usługowe, obiekty usług publicznych, obiekty sakralne oraz tereny zieleni publicznej;
- 2) jednostka A2 teren na północ od linii kolejowej: portem i marina żeglarską, tereny przemysłowe, usług turystyki oraz tereny zielone wzdłuż Zalewu Wiślanego;
- 3) jednostka A3 obszar południowo zachodniej części miasta: zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi publiczne, zabudowa przemysłowo usługową;
- 4) jednostka A4 obszar wzdłuż rzeki Stradanki w południowej części miasta: przewaga terenów rolnych i zalesień, tereny rekreacyjno wypoczynkowe, zieleń publiczna oraz zabudowę jednorodzinną;
- 5) jednostka A5 tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej na południu miasta: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielordzenna, ogrody działkowe, usługi publiczne;
- 6) jednostka A6 obszar we wschodniej części miasta tereny: osada rybacka zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, cmentarz, funkcje usług turystyki wokół punktu widokowego „Góry Samolot”, zabudowa jednorodzinna. W poszczególnych jednostkach dopuszcza się uzupełnienie o inne funkcje zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu, jako R dopuszcza się zalesienia użytków rolnych według następujących zasad:

- 1) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych;
- 2) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby;
- 3) dopuszcza się zalesienia gruntów leżących odłogiem, tj. gleb, które utraciły walory agroekologiczne;

- 4) wyklucza się zalesienia na obszarach, znajdujących się w oznaczonym na rysunku planu zakresie widoczności z punktów widokowych i ciągów widokowych na Zalew Wiślany:
  - a) z punktu widokowego („Góra Samolot”) znajdującego się w terenie elementarnym oznaczonym, jako A6.13.UT,
  - b) ciągu widokowego przebiegającego wzdłuż linii kolejowej;
- 5) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne, poldery.

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa się:

- 1) zasady kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych);
- 2) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 3) zasady lokalizacji reklam.

2. W zakresie kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zachowanie i ochrona następujących walorów ekspozycji krajobrazu:
  - a) ochrona wnętrza krajobrazowego doliny rzeki Stradanki, wraz z ciągami widokowymi umożliwiającymi jej ekspozycję,
  - b) punkt widokowy z „Góry Samolot”;
  - c) panorama z punktu widokowego - „widok na zakręcie” leżącego poza obszarem pracowania na wschód od granicy miasta przy drodze wojewódzkiej nr 503,
  - d) panorama miasta od strony Zalewu Wiślanego,
  - e) ciąg widokowy wzdłuż linii kolejowej;
    - jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miasta;
- 2) w odniesieniu do wymienionych walorów kompozycji krajobrazu obowiązuje:
  - a) na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych obowiązują ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, w tym: ograniczenia w lokalizacji zabudowy, mogącej przesłonić lub zakłócić chronione widoki, w tym zakaz zabudowy, ograniczenia dla wprowadzenia lub utrzymania zieleni mogącej przesłonić widoki, w tym zakaz zalesiania gruntów rolnych;
  - b) zagospodarowanie punktów i ciągów widokowych;
- 3) ochrona dominanty wieży Kościół parafialny p.w. Św. Jakuba Apostoła, poprzez zakaz lokalizacji wyższych obiektów na terenie planu;
- 4) zachowanie, ochrona oraz uzupełnianie nowymi nasadzeniami, alejowych zadrzewień oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu i usytuowanych wzdłuż dróg.

3. W kształtowaniu zabudowy obowiązuje zachowanie zasad ładu przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych Wysoczyzny Elbląskiej. Wyklucza się następujące formy zabudowy:

- a) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego),
- b) nadmiernie wyniesiona kondygnacja podziemna (piwnica), ponad 1m n.p.t.,
- c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. obiektu mieszkalnego przez stosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),
- d) „dworkowe” elewacje budynku mieszkalnego, należy wykluczyć stosowanie kolumnady, tralek dominujących w elewacji budynku - w szczególności w elewacji frontowej,
- f) dachy o zbyt zróżnicowanej formie, dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachy, których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachy o obcej kulturowo formie (np. „góralskie”).

## g) stosowanie sidingu na elewacjach,

## 4. Zasady dotyczące ogrodzeń:

- 1) poza terenami oznaczonymi, jako PU wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych;
- 2) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

## 5. Zasady dotyczące kolorystyki obiektów:

- 1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej;
- 2) w odniesieniu do wszystkich obiektów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji;
- 3) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu.

## 6. Zasady lokalizacji reklam i nośników reklamowych:

- 1) dla terenu przestrzeni publicznych w granicach oznaczonych na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej: strefy miasta lokacyjnego, strefy przedmieścia zachodniego - przedmieście Starościańskie, strefa wschodnia - osada rybacka:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się reklamy związane jedynie z działalnością prowadzoną w danym budynku na elewacjach o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> zamocowane na wysokości nie wyższej niż wynosi pas podokienny 1 piętra, a dolna część reklamy zawieszona nie niżej niż na wysokości 2,4 m mierzona od wys. chodnika - projekt reklamy musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana,
  - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> i wysięgu na elewacji prostopadłym do długości 1,5 m związanych z działalnością prowadzoną w danym budynku przy czym szyldy mogą być mocowane wyłącznie na ścianach budynków, przy wejściach do ich siedzib, przy wejściach do budynków mieszczących te firmy i instytucje lub, jeśli to niemożliwe, w bezpośrednim sąsiedztwie ich siedzib,
  - d) zastosowane reklamy i szyldy nie mogą zasłaniać detali architektonicznych budynku i nie mogą mieć formy neonów,
  - e) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na płotach i bramach wjazdowych,
  - f) projekt reklamy musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana;
- 2) wyklucza się lokalizację reklam:
  - a) w zasięgu widoczności z ustalonych w planie punktów widokowych, ciągów widokowych oraz na chronionych przedpolach ekspozycji,
  - b) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 3 m od zasięgu ich koron,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem ZP, ZD, ZC jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - d) na terenach znajdujących się obszarze wyznaczonego korytarza ekologicznego;
- 3) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1 i 2 lokalizację reklam wolnostojących dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych na cele usługowe i przemysłowe, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) wysokość reklamy do 8m, powierzchni do 6m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie jedna reklama na działce,

- c) ustalenia szczegółowe dotyczące linii zabudowy są obowiązujące dla lokalizacji reklam. W przypadku ustalenia obowiązującej linii zabudowy, dla reklam stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1 i 2, na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszkaniowo usługowej oraz na terenach rolniczych, przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 4m<sup>2</sup>, maksymalnie jeden nośnik na działce.
7. 1) W obszarze objętym planem ustala się oznaczone na rysunku planu historyczne strefy rozwoju zabudowy:
- a) strefa miasta lokacyjnego (z XIV w.),
  - b) strefa Wzgórze Zamkowe (południowo zachodni kraniec miasta lokacyjnego),
  - c) strefa przedmieście zachodnie - przedmieście Starościąńskie (wzdłuż ul. Elbląskiej, Młyńskiej, Szpitalnej),
  - d) strefa przedmieście północne (pomiędzy linią kolejowa i miastem lokacyjnym),
  - e) strefa wschodnia - osada rybacka (wzdłuż ul. Portowej, Morskiej i Szkolnej),
  - f) strefa przemysłowo portowa (port),
  - g) strefa przedmieście południowe - osiedle Królewiecka (rejon ulic: Zakopiańskiej i Królewieckiej),
  - h) strefa przedmieście południowe - osiedle Wybudowania (rejon ulic: Wybudówka Biała, Sportowej, Osiedlowa, Kilińskiego, Bażyńskiego, Kopernika, Przybytowskiej);
- 2) Dla wyznaczonych historycznych stref rozwoju zabudowy ustala się:
- a) ochronie podlegają obiekty zabytkowe oraz wnętrza zabytkowe,
  - b) przy projektowaniu nowej zabudowy należy nawiązać bryłą, wysokością i formą do charakteru zabudowy historycznej,
  - c) dopuszcza się dogęszczanie zabudowy i nową zabudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - d) działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:
    - aa) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
    - bb) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
    - cc) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką,
    - dd) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
    - ee) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru tj. utrzymania podstawowych parametrów zabudowy: kubatury, kształtu dachów, charakterystycznych elementów wykończeniowych w szczególności od;
  - e) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu winny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie jak:
    - aa) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych,
    - bb) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego,
    - cc) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie, w przypadku rozbudowy istniejącego budynku formę dachu oraz kąt nachylenia połaci dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

## **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Cały teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego obowiązuje Uchwała Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXV/710/14 z dnia 25 marca 2014 r. Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. Park utworzony został w celu ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) północna część miasta znajduje się w granicach dwóch obszarów Natura 2000:
  - a) obszar specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, powołany Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony (Dz. U. Nr 25, poz. 133),
  - b) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, powołany Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (*notyfikowana jako dokument nr C(2007) 5403*) (2008/25/WE),
  - c) Na obszarach Natura 2000 obowiązują przepisy wynikające z ustawy o ochronie przyrody;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się 4 pomniki przyrody, odpowiednio oznaczone na rysunku planu:
  - a) pomnik nr 274, grupa drzew, 4 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*), przy drodze polnej od ul. Morskiej przy budynku OHP, nr rejestru woj. 97/96, wymiary 255-363, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 1/96 Woj. Elbląskiego z 22.01.1996 r.,
  - b) pomnik nr 275, lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), ul. Królewiecka 31, nr rejestru woj. 96/96, wymiary 309, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 1/96 Woj. Elbląskiego z 22.01.1996 r.,
  - c) pomnik nr 276, wiąz szypułkowy, (*Ulmus laevis*), ul. Królewiecka 31, nr rejestru woj. 95/96, wymiary 348, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 1/96 Woj. Elbląskiego z 22.01.1996 r.,
  - d) pomnik nr 277, kasztanowiec zwyczajny, (*Aesculus hippocastanum*), po prawej stronie drogi do Nowego wieku, przy gruntach p. Romana Kozła, nr rejestru woj. 324/98, wymiary 335, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 13/98 Woj. Elbląskiego z 28.12.1998 r.
2. Na całym terenie w granicach planu miejscowego, ze względu na położenie w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązuje lokalizacja budynków w odległości nie mniejszej niż 30 m od granicy lasu. Ustalenie realizowane jest przez wyznaczenie linii zabudowy w ustaleniach szczegółowych.
3. Na całym terenie w granicach planu miejscowego, ze względu na położenie w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Dla terenu miasta Tolkmicka dopuszcza się odstępstwo od zakazu w przypadku rzek płynących w obszarze zwartej zabudowy pod warunkiem, że realizowana budowa nie wpłynie niekorzystnie na środowisko cieków wodnych i spełni wymagania innych przepisów. Ustalenie realizowane jest przez wyznaczenie linii zabudowy w ustaleniach szczegółowych.
4. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia i wypoczynku wyznacza się obszary tworzące osnowę ekologiczną miasta, w skład osnowy wchodzi:
  - 1) korytarz ekologiczny w dolinie rzeki Stradanki oznaczony na rysunku planu;
  - 2) obszary aktywne przyrodniczo wyróżnione w planie na terenach zabudowy:
    - a) powierzchnie terenu biologicznie czynne,
    - b) inne tereny aktywne przyrodniczo - tereny rolne,
    - c) wody.
5. Na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych;

- 3) zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i wzmocnienie osnowy ekologicznej przez zmniejszanie barier antropogenicznych, należy tworzyć ciągle systemy terenów biologicznie czynnych pozbawione barier, którymi są przede wszystkim obiekty osadnicze i infrastrukturalne;
- 4) ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych przez wprowadzenie zalesień, zadrzewień, utrzymanie różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych (utrzymanie bogactwa przyrody w sensie bogactwa gatunków i określonych stosunków ilościowych między podstawowymi grupami tworzącymi strukturę troficzną ekosystemów oraz utrzymanie różnorodności warunków siedliskowych);
- 5) utrzymanie ciągłości w ciągu ekosystemów, ochrona przed zniszczeniem istniejących względnie zrównoważonych ekosystemów, zachowanie pozostałości ekosystemów naturalnych w celu zapewnienia warunków dla naturalnej sukcesji;
- 6) zapewnienie adekwatności ekosystemów do warunków abiotycznych, zapewnienie możliwości rozwoju gatunków i biocenoz dopasowanych do warunków abiotycznego środowiska;
- 7) wzmocnienie struktury osnowy przez zadrzewienia głównie zboczy form dolinnych, wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia i zakrzaczenia, co ma na celu kształtowanie korzystnych warunków do wypełniania funkcji hydrosanitacyjnej, ekologicznej i krajobrazowej
  - zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 2) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż ulic, jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta, konieczne są niezbędne uzupełnienia z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- 3) wzdłuż nowo projektowanych ulic podstawowego układu drogowego miasta należy wprowadzać zadrzewienia, jako kontynuację dotychczasowego sposobu kształtowania przestrzeni publicznych miasta;
- 4) rewaloryzacja historycznych założeń z zielenią wysoką;
- 5) wzbogacenie szaty roślinnej, a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi, nie ingerującymi w zakres widoczności punktów widokowych;
- 6) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczanego dla miejsc postojowych.

7. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej zgodnie z obowiązującym planem ochrony obowiązuje:

- 1) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych;
- 2) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:
  - a) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,
  - b) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,
  - c) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,
  - d) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej;
- 3) uzupełnianie i konserwacja systemu polderowego w strefie przybrzeżnej Zalewu Wiślanego.

8. W zakresie ochrony powietrza:

- a) zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
- b) produkcja ciepła winna odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
- c) modernizacja istniejących tras komunikacyjnych z zastosowaniem pasów zieleni izolacyjnej.

9. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

10. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) na granicy terenów wymagających ochrony akustycznej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych w zależności od rodzaju zainwestowania;
- 2) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

11. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy czym dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Część jednostek A1, A3, A5 i A6 znajduje się w obszarze prawnie chronionym na mocy przepisów odrębnych jest to układ urbanistyczny miasta Tolkmicka (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej) wpisany do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978 r., nr rejestru A-1234.

- wszelkie działania w obrębie strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) W obrębie strefy na szczególną opiekę zasługują budynki: Budynek mieszkalny ul. Ceramiczna nr 1 nr dz. 399/2, Budynek mieszkalny ul. Ceramiczna nr 7 nr dz. 400 i budynek gospodarczy ul. Ceramiczna nr 7 nr dz. 395, Budynek ul. Elbląska nr 2, Budynek ul. Elbląska nr 3, Budynek usługowo-mieszkalny. ul. Elbląska nr 4 nr dz. 54/1, Budynek usługowo-mieszkalny ul. Elbląska nr 5 nr dz. 87, Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 6 nr dz. 56/2, Karczma starościńska / budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 9-11 nr dz. 83/1, Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 17 brak na mapie, Budynek mieszkalny; ul. Jagiellońska nr 1 nr dz. 263/3, Budynek mieszkalny ul. Jagiellońska nr 3 nr dz. 259, Budynek mieszkalny; h ul. Jagiellońska nr 4 nr dz. 285/4, Budynek mieszkalny; ul. Jagiellońska nr 6 nr dz. 285/5, Budynek mieszkalny; ul. Jagiellońska nr 8 nr dz. 285/6, Budynek mieszkalny ul. Jagiellońska nr 9 nr dz. 268/2, Budynek mieszkalny; ul. Jagiellońska nr 10 nr dz. 285/7, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Jagiellońska nr 11 nr dz. 270/2, Budynek mieszkalny ul. Jagiellońska nr 12 nr dz. 285/8, Budynek mieszkalny dwurodzinny ul. Jagiellońska nr 14 nr dz. 271/1, Budynek mieszkalny + pokoje motelowe ul. Kościelna nr 1; nr dz. 172, Budynek parafialny i dom rekolekcyjno-wypoczynkowy parafii p.w. Św. Jakuba Apostoła w Tolkmicku ul. ul. Kościelna nr 2 nr dz. 286, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Kościelna nr 3; nr dz. 173, Budynek zajazdu /budynek mieszkalny wielorodzinny. ul. Kościelna nr 4; nr dz. 285/2, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Kościelna nr 5; nr dz. 174, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Kościelna nr 7; nr dz. 175/2, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Kościelna nr 11; nr dz. 179, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Kościelna nr 14, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Kręta 4, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Krzywa nr 4 nr dz. 154, Budynek mieszkalny dwurodzinny ul. Krzywa nr 5/1, 5/2 nr dz. 152/1 i 152/2, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 5 nr dz. 249, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 6 nr dz. 256, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 7 nr dz. 248, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 9 nr dz. 247, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 10 nr dz. 258, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 11 nr dz. 245, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 13 nr dz. 274, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 14 nr dz. 266/3, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 16 nr dz. 266/3, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Nadrzeczna nr 17 nr dz. 275/1, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 19 nr dz. 267, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 24 nr dz. 281, Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 36 nr dz. 280, Budynek gospodarczy ul. Nadrzeczna nr 36; nr dz. 280, Budynek gospodarczy ul. Nadrzeczna nr 38; nr dz. 280,

Urzędu Miasta w Tolkmicku ul. Portowa nr 2; nr dz. 122, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 3 nr dz. 115, budynek Przedszkola Miejskiego w Tolkmicku ul. Portowa nr 4 nr dz. 124/2, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 6 nr dz. 134/4, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 11, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 12, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 13 nr dz. 102, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 15 nr dz. 101, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 21 nr dz. 99/1, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 23 nr dz. 97, Budynek mieszkalny dwurodzinny ul. Portowa nr 24/26 nr dz. 83 i 84, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 25 nr dz. 95, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 27 nr dz. 95, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Portowa nr 28 nr dz. 82/1, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Portowa nr 30/32 nr dz. 81/1, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 31 nr dz. 92, Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 33, Budynek mieszkalny z warsztatem / budynek mieszkalny ul. Słupecka nr 1 a nr dz. 91/1, Budynek mieszkalny ul. Słupecka nr 3 nr dz. 89/7 i 411, Budynek mieszkalny ul. Słupecka nr 10, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Szkolna nr 3 nr dz. 185, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Szkolna nr 4 nr dz. 263/1, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Szkolna nr 6 nr dz. 261, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 7 nr dz. 187/1, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 8 nr dz. 260, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Szkolna nr 9 nr dz. 188/1, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Szkolna nr 10; nr dz. 255, Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Szkolna nr 12; nr dz. 253, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 14 nr dz. 252, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 17 nr dz. 190/1, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 18, Budynek mieszkalny ul. Szkolna nr 19 nr dz. 192, Budynek mieszkalny; ul. Szkolna nr 21 nr dz. 193, Budynek mieszkalny jednorodzinny; ul. Szkolna nr 23 nr dz. 194, Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Szkolna nr 25 nr dz. 196, Budynek mieszkalny; ul. Świętojańska nr 2, Budynek mieszkalny; ul. Świętojańska nr 3; nr dz. 97/2, Budynek mieszkalny ul. Świętojańska nr 5; nr dz. 96, Budynek usługowo-mieszkalny ul. Świętojańska nr 7-9; nr dz. 95/6 i 95/7, Kamienica mieszczańska / budynek biblioteki miejskiej ul. Świętojańska nr 20; nr dz. 171/1, Budynek mieszkalny; ul. Świętojańska nr 22; nr dz. 170/1, Budynek mieszkalny; ul. Świętojańska nr 24; nr dz. 169, Budynek mieszkalny; ul. Świętojańska nr 26; nr dz. 168, Budynek mieszkalny ul. Świętojańska nr 28; nr dz. 167, Budynek mieszkalny Pl. Wolności 2, Budynek Pl. Wolności 4, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 3/5 nr dz. 126, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 4 nr dz. 158/1, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 8 nr dz. 153/3, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 10 nr dz. 152/3, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 15 nr dz. 140, Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 19 nr dz. 142.

2. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego (obiekty podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej):

- 1) kościół parafialny p.w. św. Jakuba Apostoła, cmentarz katolicki - parafialny wraz z kaplicą, mur okalający działkę kościelną ul. Kościelna nr 2 nr dz. 289 - nr rejestru A-560 decyzją z dnia 1 grudnia 1961 r.;
- 2) kaplica p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, cmentarz parafialny przy ul. Szkolnej, nr dz. 224 - nr rejestru zabytków A-525 decyzją z dnia 5 kwietnia 1960 r.;
- 3) baszta, pozostałość fortyfikacji miejskich ul. Basztowa nr 3, nr dz. 384 - nr rejestru zabytków A-524 decyzją z dnia 5 kwietnia 1960 r.;
- 4) budynek zajazdu / budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Jagiellońska nr 2, nr dz. 285/1 - nr rejestru A-3697 decyzją z dnia 28 maja 1994 r.;
- 5) dom należący do młynarza / budynek mieszkalny ul. Młyńska nr 2; nr dz. 90/1 i 90/2 Nr rejestru A-3450 decyzją z dnia 12 marca 1993 r.;
- 6) dom pomocników młynarza / budynek mieszkalny, ul. Młyńska nr 4, nr dz. 89/2 i 89/7 - nr rejestru A-3452 decyzją z dnia 12 marca 1993 r.;
- 7) budynek mieszkalny, ul. Portowa nr 5, nr dz. 89/2 i 89/7 - nr rejestru A-3451 decyzją z dnia 12 marca 1993 r.;
- 8) budynek mieszkalny, ul. Portowa nr 8, nr dz. 138 - nr rejestru A-3793 decyzją z dnia 1 lutego 1995.;
- 9) zbór ewangelicki / kościół polsko-katolicki Matki Bożej Anielskiej, ul. Kręta nr 3, nr dz. 156 - nr rejestru A-3158 decyzją z dnia 17 maja 1991 r.;
- 10) budynek dworca PKP wraz z otaczającą działką, ul. Morska nr 4, nr dz. 16/2 - nr rejestru A-3814 decyzją z dnia 12 kwietnia 1995 r.;

11) szkoła katolicka / Szkoła Podstawowa nr 1 / Gimnazjum, ul. Szkolna nr 20, nr dz. 240 - nr rejestru A-4124 decyzją z dnia 8 listopada 1999 r.

3. Ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty wskazane w ust. 2.

4. W granicach planu znajdują się budynki i obiekty przeznaczone do ochrony oznaczone symbolem na rysunku planu:

1) budynki i obiekty przeznaczone do ochrony: Budynek gospodarczy / budynek mieszkalny ul. Ceramiczna nr 2 nr dz. 408 i 409/6 Budynek mieszkalny; ul. Ceramiczna nr 4 nr dz. 408 i 409/5 Budynek gospodarczy ul. Ceramiczna nr 7 nr dz. 395 Budynek mieszkalny dwurodzinny ul. Jagiellońska nr 13 nr dz. 271/1 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Jagiellońska nr 16 nr dz. 283 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Krzywa nr 3 nr dz. 159 Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 18 nr dz. 267 Budynek mieszkalny ul. Nadrzeczna nr 34 nr dz. 281 Budynek mieszkalny ul. Świętojańska nr 14; nr dz. 287 Budynek mieszkalny ul. Świętojańska nr 17; nr dz. 403/1 Budynek usługowo - mieszkalny ul. Świętojańska nr 18; nr dz. 410/2 Budynek usługowo-mieszkalny ul. Świętojańska nr 19; nr dz. 398/2 Budynek mieszkalny ul. Szkolna nr 11 nr dz. 189 Budynek mieszkalny ul. Kręta nr 4; nr dz. 158/2 Budynek mieszkalny należący do Lingnera, ul. Morska nr 1 nr dz. 105/1 Niebieski dom / budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Morska nr 3 nr dz. 106/1 Budynek mieszkalny ul. Mazurska nr 5/7 nr dz. 107/1 Budynek mieszkalny ul. Mazurska nr 9/11 nr dz. 107/1 Żółty dom / budynek mieszkalny ul. Mazurska nr 15/17 nr dz. 106/2 i 106/3 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 1 / Świętojańska nr 34; nr dz. 116/1 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 16 nr dz. 120 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 18 nr dz. 119 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 19 nr dz. 99/1 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 29 nr dz. 93/1 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Rybacka nr 1 nr dz. 137 Budynek gospodarczy ul. Rybacka nr 1 nr dz. 137 Zakład Ceramiki Artystycznej w Tolkmicku ul. Świętojańska nr 21 nr dz. 40/10 i 40/17 i 40/38 Urząd Pocztowy Tolkmicko; ul. Świętojańska nr 25 nr dz. 42 Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Świętojańska nr 27 nr dz. 41 Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Świętojańska nr 29 nr dz. 25/1 Budynek mieszkalny / Posterunek Policji w Tolkmicku ul. Świętojańska nr 31 nr dz. 34 Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Świętojańska nr 32 nr dz. 123 Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 7; nr dz. 136/1 Budynek mieszkalny ul. Zawiszy nr 9 nr dz. 136/2 Urząd Morski w Gdyni, Bosmanat Portu nr 1 ul. Parkowa nr 1 nr dz. 1/31 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Morska nr 6 nr dz. 18 Kapliczka; obiekt neogotycki ul. Cmentarz parafialny przy ul. Szkolnej nr dz. 224 Brama wejściowa na cmentarz ul. Szkolna nr dz. 224 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 36 nr dz. 79/1 Budynek usługowo-mieszkalny ul. Portowa nr 37 nr dz. 55/2 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 38 nr dz. 78 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 40 nr dz. 77/1 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Portowa nr 44 nr dz. 73 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Portowa nr 47 nr dz. 50 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Portowa nr 48 nr dz. 69 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Portowa nr 49 nr dz. 49 Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Portowa nr 51 nr dz. 48 Budynek mieszkalny jednorodzinny ul. Portowa nr 53 nr dz. 47/1 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 57 nr dz. 45 Budynek mieszkalny ul. Portowa nr 62 nr dz. 58 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 12 nr dz. 58/1 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 16 nr dz. 63 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 18 nr dz. 65 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 20 nr dz. 66 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 19, 21, 23 nr dz. 77, 78, 79/2 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 24 nr dz. 68 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 29 nr dz. 119 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 31 nr dz. 118 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 33 nr dz. 116/7 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 37 nr dz. 113 Budynek mieszkalny ul. Elbląska nr 39 nr dz. 109 Budynek gospodarczy ul. Elbląska nr 39 nr dz. 109 Budynek gospodarczy / budynek mieszkalny ul. Młyńska nr 1; nr dz. 85/3 Budynek gospodarczy ul. Młyńska nr 1 nr dz. 85/5 Budynek mieszkalny ul. Młyńska nr 6; nr dz. 87 Budynek mieszkalny ul. Młyńska nr 8; nr dz. 87 Budynek mieszkalny ul. Szpitalna nr 1 nr dz. 104/2 i 104/3 Budynek gospodarczy ul. Szpitalna nr 1 nr dz. 85/9 Kapliczka przydrożna ul. Szosa do Kadyn nr dz. 55/2 Krzyż ofiar epidemii z 1855 i 1857 roku ul. Królewiecka nr dz. 138

2) dla obiektów wymienionych w ust. 4 pkt.1 ustala się następujące zasady ochrony:

a) obiekty podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,

b) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektu zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmiennym kształcie,

- d) dopuszcza się remonty oraz rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi w porozumieniu z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków,
- c) docieplenia zewnętrznych elewacji budynków dopuszcza się przy zachowaniu historycznych zasad wystroju elewacji,
- d) remonty, rozbudowy, przebudowy, przystosowania do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz wymiany technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.), dopuszcza się bez naruszania historycznych wartości elementów zewnętrznej kompozycji bryły budynku.

5. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu szpalery drzew i zespoły parkowe przewidziane do ochrony tj.:

- 1) lasek olchowy / park miejski, ul. Parkowa, dz. nr 5/8 i 9/1;
- 2) park przy Gimnazjum, ul. Szkolna nr 20, dz. nr 240;
- 3) zachodnia część ul. Elbląskiej na odcinku około 300 metrów, ul. Elbląska, dz. nr 55/3;
- 4) wzgórze Zamkowe - nasadzenia zieleni wysokie, rejon ulicy Młyńskiej, dz. nr 90/5,;
- 5) na terenie chronionych zespołów parkowych i szpalerów drzew oznaczonych symbolem na rysunku planu ochronie podlega istniejąca zieleń zabytkowa, ustala się:
  - a) utrzymanie starodrzewu, odtworzenie oraz rekonstrukcja historycznego układu kompozycyjnego,
  - b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem sytuacji potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa. Zakaz nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów pielęgnacyjnych.

7. Na obszarze planu oznaczono odpowiednim symbolem strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace w granicach tych stref winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

8. Na obszarze planu występują dobra kultury współczesnej, oznaczony symbolem na rysunku planu, obowiązują ich zachowanie i utrzymanie w dobrym stanie technicznym.

9. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologicznej ochrony konserwatorskiej, teren osady otwarta rzucewska / późny neolit oraz obozowisko świderska / późny paleolit, wpisane do rejestru zabytków archeologicznych o nr rejestru C-106. Wszelkie prace ziemne w granicach tych stanowiska winny być prowadzone na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiących główny element kompozycji miasta i zaspokajających potrzeby mieszkańców - w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem oraz poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. System przestrzeni publicznych obejmuje:
  - a) Plac Wolności,
  - b) ulicę Świętojańska,
  - c) ulicę Port,
  - d) ulicę Elbląska,
  - e) ulicę Szkolną,
  - f) ulicę Parkową wraz parkiem,
  - h) ciąg terenów zieleni urządzonej nad rzeką Stradanką oraz wszystkie pozostałe tereny zieleni urządzonej;
- 2) w obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym:
  - a) w granicach zabudowy tworzenie harmonijnych pierzei, w szczególności obowiązuje wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury i tzw. mebla ulicznego i oświetlenia,

- b) w obszarze terenów otwartych i terenów zielonych poza obszarem zabudowy wymienionych w pkt. 1) obowiązuje wytyczenie ciągów pieszych i rowerowych wyposażonych w elementy małej architektury i oświetlenie w oparciu o jednolitą aranżację;
- 3) obowiązuje przywrócenie i renowacja nawierzchni brukowej ulic na terenie starego miasta: Nadrzeczej, Jagiellońskiej, Szkolnej, Kościelnej, Krętej, Krzywej, Zawiszy, Rybackiej, Ceramicznej, Młyńskiej, Słupeckiej, Mazurskiej oraz ul. Elbląskiej i Placu Wolności zgodnie z jednolitą koncepcją w nawiązaniu do historycznego ich wyglądu;
- 3) w zabudowie wzdłuż ulic i placu wymienionych w pkt. 1) wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy tworzącej system głównych przestrzeni publicznych miasta, realizuje się, jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic i na terenach, o których mowa w pkt. 1):
- a) realizuje się, jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych,
- b) sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki, co najmniej po jednym z obu stron, zlokalizowane po tej samej stronie ulicy.
2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:
- 1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
- a) dominanty przestrzenne, którymi są obiekty wyraźnie odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,
- b) zamknięcie kompozycyjne: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym, charakterystycznym elementem krajobrazu (zalew) lub zieleni,
- c) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni, charakterystyczny element krajobrazu lub inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów lub nasadzeń zieleni wysokiej) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (pierzei lub elementu krajobrazu), które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni w systemie przestrzeni publicznych miasta;
- 2) wyróżnia się następujące dominanty stanowiące o tożsamości miasta Tolkmicko:
- a) kościół św. Jakuba Apostoła,
- b) kościół Matki Boskiej Anielskiej,
- c) baszta,
- d) pamiątkowy obiekt w parku w sąsiedztwie mariny,
- obiekty uznane za dominanty nie są wyznacznikami wysokości zabudowy, ani typu zabudowy;
- 3) dla zabudowy w pierzei ul. Elbląskiej i placu Wolności ustala się: budynek kościoła św. Jakuba stanowi dominantę w kompozycji placu Wolności i pierzei ul. Elbląskiej oraz stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z ul. Elbląskiej i ul. Szkolnej. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów usytuowanych w pierzei ul. Elbląskiej, ul. Szkolnej i przy placu Wolności, oraz budowa nowych obiektów nie może zawierać akcentów wysokościowych i takich rozwiązań w kompozycji elewacji, które mogłyby naruszyć dominujący charakter bryły budynku kościoła;
- 4) ustala się oś widokową z ul. Świętojańskiej w kierunku portu, dla której obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na Zalew Wiślany;

- 5) ustala się tereny ochrony ekspozycji: panoramę na Zalew Wiślany z linii kolejowej tzw. Kolei Nadzalewowej - zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych;
- 6) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z punktów widokowych, ciągów widokowych i osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady dotyczące ochrony i kształtowania wymienionych elementów zawierają ustalenia szczegółowe;
- 7) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków, a także na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków:
  - a) stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych ustalonych w planie,
  - b) usytuowanych wzdłuż oznaczonych w planie osi widokowych,
    - realizuje się, jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie;
- 8) dla przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy nowych inżynierskich urządzeń sieciowych, jako obiektów nadziemnych i napowietrznych.

## **§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

2. Dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych budynku, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy.

3. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla całego terenu objętego planem dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy czym dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych oraz gruntów słabo nośnych należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich technologii zabezpieczających projektowany obiekt przed negatywnymi skutkami w/w zagrożeń.

## **§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego, oznaczonych odpowiednimi symbolami linii na rysunku planu miejscowego: wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Dla pasa technicznego brzegu morskiego w granicach którego znajdują się tereny elementarne: A2.03.ZN/ZZ, A2.07.ZP/ZZ, A2.08.UU/.ZZ, A2.09.UU/.ZZ, A2.10.UU/.ZZ, A2.11.UT/ZZ, A2.12.ZN/ZZ, A2.13.PU/ZZ, A2.14.KW/ZZ oraz A2.15.ZN/ZZ, oznaczone na rysunku planu, ustala się:

- 1) zabudowę dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia trzcinowisk, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Dla pasa ochronnego brzegu morskiego w granicach, którego znajdują się tereny elementarne: A1.01.MN, A1.02.UU, A1.19.MU, A1.20.UT, A1.21.KP, A2.01.R, A2.02.R, A2.04.PU A3.01.R. A3.02.R A3.03.R, A3.04.KP, A6.01.MW, A6.02.MW, A6.03.MU, A6.04.UT, A6.05.MU, A6.06.MN, A6.07.MU, A6.08.MU, A6.09.UT, A6.10.ZC, A6.13.UT, A6.14.MU, A6.15.MN, A6.16.MN, A6.17.MN, A6.18.MN, A6.19.MN, A6.20.MN, A6.21.MN, A6.22.MN, A6.23.UT obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu, obejmuje tereny leżące w granicach pasa technicznego brzegu morskiego i obowiązują dla niego zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne. Zwolnienie z ww. zakazów można uzyskać na podstawie decyzji wydanej przez właściwy organ;
- 2) tereny poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m. są terenami zagrożonymi powodzią w wyniku spiętrzeń sztormowych; należy:
  - a) stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed powodzią sztormową do rzędnej +2,5 m n.p.m.,
  - b) stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) część miasta narażona jest na zalanie lub podtopienie w przypadku spiętrzenia wód rzeki Stradanki w przypadku opadów, roztopów lub spiętrzeń sztormowych wód Zalewu Wiślanego;

5. Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu wieloletniego „Programu ochrony brzegów morskich” planowana jest ochrona brzegu morskiego. Dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu ustalono wymagany poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego, który wynosi:

- 1) dla terenów portowych oznaczonych, jako A2.06.KW, przemysłowych oznaczonych jako A2.13.PU oraz komunikacji wodnej A2.14.KW/ZZ nie wyższy niż 200. (zapewniający ochronę przed zdarzeniem mogącym wystąpić 1 raz na 200 lat);
- 2) dla pozostałych terenów zlokalizowanych w obrębie pasa technicznego nie wyższy niż 20.

6. Na obszarze objętym planem znajduje się port morski Tolkmicko oznaczony w planie, symbolem A2.06.KW, na terenach portu obowiązują przepisy odrębne o portach i przystaniach morskich. Dopuszcza się zmianę granic portu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Tereny oznaczone na rysunku planu położone w granicach terenów elementarnych A2.01.R, A2.02.R, A3.01.R, A3.02.R, A3.03.R, A3.04.KP oraz drogi A2.01.KD.D, A3.01.KD.D i A3.02.KD.D stanowią fragment polderu nr 51 „Tolkmicko” otoczony przez wał czołowy Zalewu Wiślanego. Na terenie polderu obowiązują:

- 1) utrzymanie dotychczasowego rolniczego użytkowania z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urzędowego ciągu pieszego.

8. W granicach planu miejscowego znajduje się oznaczony odpowiednim symbolem wał czołowy Zalewu Wiślanego. W pasie terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo Wodne.

9. Status terenu zamkniętego posiadają działki o nr ewid. 8/1, 8/2, 8/3, 11, 16/6 stanowiące tereny kolejowe oznaczone w planie symbolem **A0.KK/TZ**, przez które biegnie linia kolejowa nr 254 tzw. Kolej Nadzalewowa.

10. Na obszarze w granicach planu nie występują tereny górnicze, ani udokumentowane złoża kopalin.

11. Na terenie objętym planem nie występują zarejestrowane obszary osuwania się mas ziemnych (czynne osuwiska) oraz tereny o dużych spadkach powyżej 30 stopni potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

12. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu właściwym służbom zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego, symbolem A6.10.ZC o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

14. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503:

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wznoszenie budynków w tym rejonie pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;

- 2) na terenach w sąsiedztwie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 503, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

#### **§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady podziału nieruchomości obowiązujące na całym terenie objętym planem:

1) na całym terenie dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek dla potrzeb urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego o dowolnej powierzchni,
- b) wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz:

- a) wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
- b) dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. W przypadku procedury scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °.

#### **§ 15. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 2) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

3. Lokalizację zabudowy w sąsiedztwie lasów dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Przez teren objęty planem przebiega napowietrzna lina wysokiego napięcia 110kV oznaczone na rysunku planu. W sąsiedztwie linii energetycznych wyznacza się strefę szerokość dla linii 110 kV 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów;

- 1) w granicach strefy obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy polegającej na jej skablowaniu lub likwidacji.

5. Dla ujęcia wód podziemnych w Tolkmicku znajdującego się w granicach terenu A3.18.Kw obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej dla studni głębinowych. o wymiarach 16,0m x 16,0m. W granicach strefy obowiązują zakazy zgodnie ze stosowna decyzją o jej utworzeniu.

#### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. System komunikacji tworzą:

- 1) wymienione w ust. 2 elementy układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wymienione w ust. 3 elementy układu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym;
- 3) wymienione w ust. 4 elementy układu dróg wewnętrznych KDW;
- 4) tereny komunikacji kolejowej oznaczone, jako A0.KK/TZ;
- 5) tereny komunikacji wodnej wraz z terenami obsługi komunikacji wodnej (port Tolkmicko oznaczony jako A2.06.KW).
- 6) tereny komunikacji wodnej oznaczony jako A2.14.KW.
- 7) dopuszcza się wydzielenia dodatkowych dróg zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 pkt 7.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą:

- 1) droga klasy Z- zbiorcza oznaczona, jako T.01.KD.Z;
- 2) drogi klasy L - lokalne oznaczone, jako T.08.KD.L i T.10.KD.L,

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi w poszczególnych jednostkach:

- 1) dla całości terenu oznaczone na rysunku planu jako: A0.01.KD.D - A0.06.KD.D,
- 2) teren oznaczony jako A0.07.KX przeznacza się dla placu miejskiego
- 3) w jednostce A1 oznaczone na rysunku planu jako: A1.01.KD.D - A1.11.KD.D,
- 4) w jednostce A2 oznaczone na rysunku planu jako: A2.01.KD.D - A2.03.KD.D,
- 5) w jednostce A3 oznaczone na rysunku planu jako: A3.01.KD.D - A3.14.KD.D,
- 6) w jednostce A4 oznaczone na rysunku planu jako: A4.01.KD.D - A4.02.KD.D,
- 7) w jednostce A5 oznaczone na rysunku planu jako: A5.01.KD.D - A5.06. KD.D,
- 8) w jednostce A6 oznaczone na rysunku planu jako: A6.01.KD.D - A6.05.KD.D,
- 9) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

4. Układ komunikacji wewnętrznej tworzą:

- 1) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone jako KDW;
- 2) publiczne przejścia piesze, publiczne ciągi piesze, rowerowe, ciągi pieszo jezdne oznaczone jako KX.

5. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m<sup>2</sup> - minimum 2 stanowiska postojowe, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m<sup>2</sup> - dodatkowo minimum 1 stanowisko postojowe na każde następne 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, w przypadku świadczenia przez gospodarstwo rolne usług agroturystycznych dodatkowo należy przewidzieć miejsca postojowe w zależności od ilości pokoi gościnnych przy założeniu 1 miejsca na jeden pokój,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
  - d) dla usług turystyki 0,7 miejsca postojowego na 1 pokój gościnny;
  - e) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników / zatrudnionych,
  - f) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>,
  - g) dla funkcji usług publicznych dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych w sposób dowolny w ilości odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności;
- 2) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższemu wymogom;
- 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.
6. Dla komunikacji pieszej i rowerowej ustala się:
- 1) szlaki rowerowe:
- a) Trasa Rowerowa Polski Wschodniej - projektowana;
  - b) wzdłuż drogi KD.Z. przebiega Międzynarodowy Nadzalewowy Transgraniczny Szlak Rowerowy R64,
  - c) Międzynarodowy Szlak Rowerowy R1,
  - d) Szlak Rowerowy Święty Kamień,
  - e) Szlak Rowerowy Trasa Kadyńska;
- 2) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów;
- 3) szlak pieszy: Szlak Czerwony Kopernikowski.
- 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów.
7. Dopuszcza się wydzielenia nowych dojazdów zgodnie następującymi parametrami:
- 1) dla terenów PU:
- a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających
  - b) urządzenie: dowolne,
- 2) dla terenów pozostałych:
- a) dopuszcza się wyłącznie dla terenów nie zainwestowanych, dla których nie jest możliwa organizacja wjazdu z istniejących bądź projektowanych dróg i dojazdów,

b) szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

#### **8. Ustalenia dla drogi oznaczonej jako T.01.KD.Z:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z - zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) dostępność:
  - a) wjazd na drogę poprzez istniejące skrzyżowania,
  - b) na całej długości drogi obowiązuje zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy.
- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **9. Ustalenia dla drogi oznaczonej jako: T.08.KD.L i T.10.L**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy L - lokalna;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: dowolny,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,
  - d) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenów drogi leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w w § 13 ust. 3;
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **9. Ustalenia dla drogi oznaczonej jako: T.15.KD.D**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D - dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: dowolny,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,
  - d) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: nie ustala się.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenów drogi leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko -

Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3;
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

#### **10. Ustalenia dla dróg oznaczonych jako A0.01.KD.D - A0.06.KD.D.**

- 2) przeznaczenie terenu: droga klasy D - dojazdowa;
- 3) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: dowolny,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,
  - d) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: w liniach rozgraniczających drogi A0.03.KD.D zachowanie zabytkowego szpaleru drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenów A0.01.KD.D, A0.02.KD.D, A0.03.KD.D, A0.04.KD.D, A0.06.KD.D leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) część terenu A0.06.KD.D, A0.04.KD.D, A0.05.KD.D leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3,
  - b) część terenu A0.01.KD.D, A0.02.KD.D, A0.03.KD.D, A0.04.KD.D leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7;
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.

**11. Ustalenia dla dróg w jednostce A1 tereny A1.01.KD.D - A1.11.KD.D, w jednostce A2 tereny A2.01.KD.D - A2.03.KD.D, w jednostce A3 tereny A3.01.KD.D - A3.16.KD.D, w jednostce A4 tereny A4.01.KD.D - A4.02.KD.D, w jednostce A5 tereny A5.01.KD.D - A5.06.KD.D, w jednostce A6 tereny A6.01.KD.D - A6.05.KD.D;**

- 2) przeznaczenie terenu: droga klasy D - dojazdowa;
- 3) parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: dowolny,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,
  - d) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) teren A2.03.KD.D położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010 oraz obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenów A1.01.KD.D, A1.02.KD.D, A1.04.KD.D, A1.05.KD.D, A1.06.KD.D, A1.07.KD.D, A1.08.KD.D, A1.09.KD.D, A1.10.KD.D, A1.11.KD.D, A3.05.KD.D, A6.01.KD.D leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3,

- b) część teren A1.07.KD.D, A1.08.KD.D, A1.09.KD.D, A1.10.KD.D, A1.11.KD.D, A4.02.KD.D leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren A2.03.KD.D leży w obszarze pasa technicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w w § 13 ust. 2,
- b) część terenu A2.02.KD.D, A6.01.KD.D, A6.02.KD.D, A6.05.KD.D, A6.07.KD.D, A6.08.KD.D leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3,
- c) teren A2.02.KD.D stanowi wał przeciwpowodziowy dla którego obowiązują ustalenia w § 17 ust. 5,
- d) teren A2.01.KD.D i A2.02.KD.D leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5;
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.
12. 1) W granicach planu miejscowego przebiega regionalna linia kolejowa nr 254 Elbląg - Braniewo tzw. Kolej Nadzalewowa, oznaczona symbolem **A0.KK/TZ**, jednotorowa, niezelektryfikowana. W granicach oznaczonego terenu znajduje się przystanek kolejowy „Tolkmicko”;
- 2) przeznaczenie terenu: linia kolejowa;
- 3) część terenu położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010 oraz obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- c) dopuszcza się wytyczenie ścieżki rowerowej w granicach terenu elementarnego,
- d) w granicach terenu kolejowego dopuszcza się inne istniejące zagospodarowanie nie związane z funkcjonowaniem terenu kolejowego,
- e) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy odrębne o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) terenu leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3,
- b) teren stanowi wał przeciwpowodziowy, dla którego obowiązują ustalenia w § 17 ust. 5;
- 7) stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu.
13. Ustalenia dla terenu **A2.14.KW/ZZ** - teren komunikacji wodnej (wnioskowany do włączenia w granice portu morskiego)
- 1) na terenie dopuszcza się budynki i budowle związane z przystanią promową;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część terenu położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010 oraz obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linia zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
- c) gabaryty nowej zabudowy:
  - wysokość zabudowy: do 7 m, dowolny dla budowli,
  - kształt dachu: dowolny,
  - kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren elementarny leży w obszarze pasa technicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2,
  - b) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1,
  - c) możliwość zabudowy terenu istnieje jedynie w sytuacji wykonania właściwego systemu ochrony przeciwpowodziowej;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: parametry nowo wydzielanych działek: dowolne;
- 8) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wjazd na teren z drogi A2.02.KD.D,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5;
- 9) stawka procentowa: 30 %.

### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej jako KD.Z (droga wojewódzka nr 503),
  - b) w poszczególnych terenach elementarnych;
- 2) na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych, obowiązuje lokalizacja elementów infrastruktury technicznej, jako podziemne.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z ujęciem wód podziemnych w Tolkmicku;
- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
- 3) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Tolkmicko;
- 2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku;
- 3) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) ścieki przemysłowe należy podczyszczać na urządzeniach własnych inwestora;

5) tereny oznaczone jako Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków).

#### 4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) dla terenów wymagających, wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

#### 5. Urządzenia melioracyjne:

1) na obszarze objętym planem znajdują się:

##### a) urządzenia melioracji wodnych podstawowych:

- Rzeka Stradanka - oznaczona na rysunku planu jako w jednostce A1 39/1.2.WS, w jednostce A2 07/1.5.WS, w jednostce A4 04/1.3.WS, w jednostce A4 03/1.1.WS i w jednostce A5 01/1.3.WS,
- wał czołowy Zalewu Wiślanego - oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu,
- fragment obszaru chronionego nr 30 Kadyny, Tolkmicko obejmujący część polderu nr 51 Tolkmicko;

##### b) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - rowy melioracyjne;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych melioracji podstawowych i szczegółowych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

#### 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa nowych lub przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu jako E;
- 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz nasłupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych z małogabarytowymi stacjami kontenerowymi;
- 4) dla terenów zieleni publicznej wyklucza się lokalizacje nowych napowietrznych linii energetycznych.

7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej - po jej zrealizowaniu.

8. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł spełniających normy ochrony środowiska.

9. Na obszarze objętym planem dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do potrzeb.

**§ 18. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu oraz zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzania terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż ustalony w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**Rozdział 3.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE A1****§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.01.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.Ws przeznaczony dla Kanału Młyńskiego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.L,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 %;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 8 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.02.UU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) na terenie niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli związanych z obsługą linii kolejowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu budynek dworca PKP wraz z otaczającą działką, nr rejestru A-3814 z 12 kwietnia 1995 r. wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.L,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w §13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30 %.

## § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.03.MN

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających dróg T.08.L i A1.01.KD.D,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 %;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 8 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.04.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi T.08.L,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna 8 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.05.KDO**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren obsługi komunikacji - stacja benzynowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi T.08.L,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) wysokość zabudowy: maksymalna 8 m,
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dowolny,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 30°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.06.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania teren wydzielania wewnętrznego 06/1.1.KP dla parkingów ogólnodostępnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających drogi A1.01.KD.D,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 10m,
  - b) kształt dachu: płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskiego dowolne dla pozostałych min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** przez teren przebiega oznaczone na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z ustaleniami § 15 ust.4.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A1.01.KD.D oraz z dojazdu 07/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30 %.

## § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.07.PU

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy przemysłowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania teren wydzielania wewnętrznego 07/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
  - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg A1.01.KD.D.

- b) na granicy działki terenu elementarnego A1.02.KD.D;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 10m,
  - b) kształt dachu: płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskiego dowolny dla pozostałych min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.01.KD.D, A1.02.KD.D oraz z dojazdu 07/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30 %.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.08.PU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy przemysłowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
  - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg A1.01.KD.D.
  - b) na granicy działki terenu elementarnego A1.02.KD.D;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 10m,
  - b) kształt dachu: płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskiego dowolny dla pozostałych min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.01.KD.D, A1.02.KD.D oraz z dojazdu 11/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.09.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wydzielen wewnętrznych:
  - a) 09/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
  - b) 09/1.2.ZP dla terenu zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki pieszce, ławki, zadane miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 10 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 11 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.03.KD.D oraz z dojazdów 09/1.1.KDW i 10/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 09/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.10.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wydzieleń wewnętrznych:
  - a) 10/1.1.KDW, 10/1.2.KDW dla dróg wewnętrznych,
  - b) 10/1.3.KX dla ciągu pieszego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D oraz A0.07.KX w układzie szczytowym dla pozostałej kalenicowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.01.KD.D i A0.03.KD.D oraz z dojazdów 10/1.1.KDW i 10/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdów 10/1.1.KDW i 10/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.11.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone, jako 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D dach dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym, dla pozostałej dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D min 30 max 45° dla pozostałej dowolny,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.01.KD.D, A1.02.KD.D oraz z dojazdów 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdów 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,

b) urządzenie: dowolna;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.12.UU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej w zabudowie usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

#### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,

c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

#### **8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z drogi w terenie A0.07.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.13.UP**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) tereny usług publicznych;

2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 13/1.1.KP parking ogólnodostępny;

3) dopuszcza się lokalizację masztu związanego z podstawową funkcją terenu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość masztu do 20 m
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: płaski lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w układzie kalenicowym,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachu płaskiego dowolny dla dwuspadowego min 30 max 45°,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi w terenie A0.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

## **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.14.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 14/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L i A0.01.KD.D, oraz z dojazdu 14/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 14/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.15.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację masztu związanego z podstawową funkcją terenu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.02.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość masztu do 20 m,

- c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w układzie kalenicowym,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowego min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi w terenie A0.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.16.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 16/1.1.KP przeznacza się dla parkingu z zielenią towarzyszącą;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony, jako 16/1.2.KDW przeznacza się dojazdu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż linii rozgraniczających dróg oraz wzdłuż wydzielenia 16/1.1.ZP zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy T.08.KD.L, A0.01.KD.D, A0.06.KD.D i A1.03.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) dla istniejącego budynku usługowego poza liniami zabudowy przy T.08.KD.L dopuszcza się remonty bez prawa zmiany kubatury.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L, A0.01.KD.D, A0.06.KD.D i A1.03.KD.D oraz dojazdu 16/1.2.KDW;

2) dla dojazdu 16/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,

b) urządzenie: dowolne;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.17.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej

1) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.KX przeznacza się pod ciąg pieszego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisane do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

a) obowiązujące wzdłuż drogi A1.03.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy T.08.KD.L, A0.06.KD.D i A1.04.KD.D, do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,

c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci; w układzie kalenicowym dla zabudowy od ulicy A0.06.KD.D,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L, A0.06.KD.D, A1.03.KD.D i A1.04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.18.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 18/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy T.08.KD.L, A0.06.KD.D, A1.03.KD.D i A1.04.KD.D, do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci; w układzie kalenicowym dla zabudowy od ulicy A0.06.KD.D,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L, A0.06.KD.D i A1.04.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.19.MU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 19/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.06.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci; w układzie kalenicowym dla zabudowy od ulicy A0.06.KD.D,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.**

#### **8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.06.KD.D oraz dojazdów 19/1.1.KDW i 20/1.1.KDW
- 2) dla dojazdu 19/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

### **§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.20.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 20/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej,
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 20/1.2.ZP przeznaczają się dla terenu zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** część terenu leży w obszarze korytarza ekologicznego oznaczonego symbolem na rysunku planu dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i 5.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.06.KD.D oraz dojazdu 20/1.1.KDW
- 2) dla ciągu pieszego 19/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację kładki na rzeką Stradanką oznaczoną symbolem na rysunku planu.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.21.KP**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny garaży.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczona zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 5 m
  - d) kształt dachu: jednospadowe
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 5°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.06.KD.D.
- 2) ilość miejsc parkingowych dowolna.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

#### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.22.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 22/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszego;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako dla 22/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** część terenu leży w obszarze korytarza ekologicznego oznaczonego symbolem na rysunku planu dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i 5.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A1.05.KD.D i dojazdu 22/1.2.KDW oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulic A0.06.KD.D, A1.05.KD.D i A1.06.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci; w układzie kalenicowym dla zabudowy od ulic A0.06.KD.D i A1.05.KD.D;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu elementarnego leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.06.KD.D, A1.05.KD.D i A1.06.KD.D oraz dojazdu 22/1.2.KDW;
- 2) dla ciągu pieszego 22/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość: min 3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) dla drogi wewnętrznej 22/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.23.MU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 23/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.01.KD.D, A0.06.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D, A1.05.KD.D i A1.06.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci; w układzie kalenicowym dla zabudowy od ulic A1.05.KD.D i A1.06.KD.D;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.05.KD.D i A1.06.KD.D i dojazdu 23/1.2.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 23/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.24.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej w zabudowie usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.01.KD.D, A1.06.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D, A0.06.KD.D i A1.05.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość masztu do 20 m
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - d) kształt dachu: płaski lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w układzie kalenicowym,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachu płaskiego dowolny dla dwuspadowego min 30 max 45°,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.06.KD.D i A1.05.KD.D i dojazdu 23/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 43. Ustalenia szczególne dla terenu A1.25.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 25/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.01.KD.D, A0.04.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.01.KD.D, A0.04.KD.D i A1.06.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulic A0.01.KD.D i A0.04.KD.D w układzie szczytowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.01.KD.D, A0.04.KD.D, A1.06.KD.D i A1.07.KD.D oraz z dojazdu 25/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 25/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.26.UK**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług - kultu religijnego.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, Dawny kościół ewangelicki, obecnie kościół polsko - katolicki wraz z budynkiem parafialnym, Nr rejestru A-3158 z 17 maja 1991 r., wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.2.
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dowolna,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.06.KD.D i A1.07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.27.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 27/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 27/1.2.KX i 27/1.3.KX dla ciągu pieszego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;

3) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

- a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.04.KD.D, A1.06.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) gabaryty nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulic A0.04.KD.D i A1.06.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
- c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulicy A0.04.KD.D w układzie szczytowym dla pozostałej kalenicowy.
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg A0.04.KD.D, A1.06.KD.D i A1.07.KD.D oraz z dojazdu 27/1.1.KDW;

2) dla dojazdu 27/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
- b) urządzenie: dowolna;

3) dla ciągów pieszych 27/1.2.KX i 27/1.3.KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.28.UK**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług kultu religijnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, Kościół parafialny p.w. Św. Jakuba Apostoła, Nr rejestru A-560 z 1 grudnia 1961 r., wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 11 ust.2;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna dowolna,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dowolna,
  - b) kształt dachu: dowolny,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.04.KD.D i A0.07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.29.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, Budynek mieszkalny, Nr rejestru A-3697 z 28 maja 1994 r., wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 11 ust.2;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż dróg A0.02.KD.D, A0.04.KD.D, A1.08.KD.D, A1.09.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.02.KD.D, A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulic A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D w układzie szczytowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.02.KD.D, A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.30.MU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 30/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej,
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 30/1.2.KP dla parkingu ogólnodostępnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż dróg A0.04.KD.D, A1.08.KD.D, A1.09.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulic A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D w układzie szczytowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.04.KD.D, A1.08.KD.D i A1.09.KD.D oraz dojazdu 30/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 30/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.31.MU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 31/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 31/1.2.ZP dla terenu zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część terenu leży w obszarze korytarza ekologicznego oznaczonego symbolem na rysunku planu dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i 5;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, Baszta Nadrzeczna Nr rejestru A-524 z 5 kwietnia 1960 r., wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 11 ust.2;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż dróg A0.04.KD.D A1.08.KD.D, A1.09.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulic A0.04.KD.D i A1.09.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulicy A1.09.KD.D w układzie szczytowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.**

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.04.KD.D i A1.09.KD.D oraz dojazdu 31/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 31/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających min 6 m zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.32.MW**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 9 ust. 6;
- 2) przez teren przebiega rezerwowany ciąg pieszy oznaczony symbolem na rysunku planu.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** część terenu leży w obszarze korytarza ekologicznego oznaczonego symbolem na rysunku planu dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i 5;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 4) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A1.09.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.33.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 31/1.1.UP przeznacza się usług publicznym, a inne funkcje usługowe dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące;
- 4) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 33/1.2.E dla terenu infrastruktury technicznej;
- 5) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 31/1.4.KX przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące wzdłuż drogi A0.02.KD.D oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 4,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei placu oznaczonego jako A0.07.KX do 14 m, w pierzei ulicy A0.02.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.02.KD.D i A1.10.KD.D oraz z drogi w terenie A0.07.KX;
- 2) dla ciągu pieszego 33/1.4.KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 3 m zgodnie z rysunkiem;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.34.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 34/1.1.KX przeznaczona się dla ciągu pieszego;

3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 34/1.2.ZP dla terenu zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulic A0.03.KD.D, w układzie szczytowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D i A1.10.KD.D oraz dojazdu 34/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 34/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.35.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 35/1.1.KDW przeznaczony dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, budynek mieszkalny Nr rejestru A-3450 z 12 marca 1993 r. oraz budynek mieszkalny Nr rejestru A-3452 z 12 marca 1993r. wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 11 ust.2;
- 3) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 4) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.10.KD.D oraz dojazdu 35/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 35/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.36.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 36/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 36/1.2.KX przeznaczają się dla ciągu pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) część terenu elementarnego leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A1.10.KD.D do 12 m i A1.11.KD.D do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałej zabudowy do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, dla zabudowy w pierzei ulicy A1.10.KD.D, w układzie kalenicowym dla pozostałej dowolny.
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A1.10.KD.D, A1.11.KD.D oraz dojazdu 36/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 36/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 2) dla ciągu pieszego 36/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,

b) urządzenie: dowolna;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

#### **§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.37.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego oznaczonego odpowiednim symbolem wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

2) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi A1.11.KD.D;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalna 12 m do kalenicy dachu,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: min. 35 max. 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z drogi A1.11.KD.L;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

#### **§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.38.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) kształt dachu: płaski;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi w terenie A0.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu A1.39.US**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych.
- 2) dopuszcza się:
  - a) funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: boiska, place do jazdy na rolkach, place zabaw, korty tenisowe, lodowisko odkryte itp.,
  - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. węzły sanitarne, szatnie, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 39/1.1.E dla lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z zapotrzebowaniem w energię elektryczną;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 39/1.2.WS przeznacza się dla rzeki Stradanki;
- 5) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 39/1.3.KP przeznacza się dla parkingu ogólnodostępnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: dowolna,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
  - c) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów liczona łącznie maksymalnie 2% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 50m<sup>2</sup>;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 6m, maksymalnie jedna kondygnacje nadziemne,
  - b) kształt dachu: dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi w terenie A0.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**Rozdział 4.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE A2****§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.01.R****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren rolniczy.
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenie występują urządzenia związane z odprowadzaniem ścieków (przepompownie) do zachowania;
- 4) na terenie występują urządzenia melioracji podstawowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 pkt 2.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.01.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.02.R**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren rolniczy;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla terenów elementarnych 02/1.1.Ws, 02/1.1.Ws i 02/1.1.Ws dopuszcza się lokalizację budowli związanych z gospodarką wodną (ujęcia wody);
- 4) na terenie występują urządzenia melioracji podstawowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** wyklucza się lokalizację nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.
- 3) część stanowi wał przeciwpowodziowy oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 17 ust. 5.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A2.01.KD.D A2.02.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.03.ZN/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze pasa technicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1;
- 3) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 7;

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.02.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

#### **§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.04.PU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny przemysłowo usługowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację jedynie reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> po jednej dla każdej działalności prowadzonej na terenie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 5 %;
- 3) parametry zabudowy dla terenu:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynków i budowli do 15 m, dla istniejącego komina zgodnie ze stanem istniejącym;
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z przez teren A2.06.KWR i drogę A2.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.05.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 6 m od granicy z terenem A2.07.KWR,
  - b) 20 m od terenu kolejowego A0.08.KK/TZ;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 10 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:** 1 wjazd na teren z drogi zlokalizowanej w terenie elementarnym A2.06.KWR;

- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.06.KW**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny komunikacji wodnej ( port morski ) - obszar usług związanych z administracją i gospodarką morską;
- 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą mariny żeglarskiej oraz stacje wodną WOPR;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 06/1.1.PU przeznaczona jest dla lokalizacji funkcji przemysłowo usługowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** część terenu położona jest w mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od terenu kolejowego A0.08.KK/TZ. pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla terenu wydzielenia 06/1.1.PU min. 10 ° max 45° dla pozostałego terenu min 30 ° max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w granicach portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek dowolne.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren:
  - a) poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą T.08.KD.L,
  - b) z drogi A2.03.KD.D oraz dojazdu 07/1.2.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia teren.

#### **§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.07.ZP/ZZ**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zieleni publicznej parku miejskiego;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, elementy małej architektury itp. oraz mostka przez rzekę Stradankę (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 07/1.1.US/ZZ przeznaczona jest dla plaży;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 07/1.2.KDW/ZZ przeznaczona jest dla dojazdu;

- 5) tereny wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 07/1.3.KX/ZZ przeznacza się dla ciągu pieszego;
- 6) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 07/1.4.WS dla rzeki Stradanki;
- 7) wyznacza się oznaczony na rysunku planu rezerwowany przebieg ciągu pieszego, bulwaru wzdłuż rzeki Stradanki i wzdłuż Zalewu Wiślanego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
  - 2) część terenu położona jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego oznaczonego symbolem na rysunku planu dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 i 5;
  - 3) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie technicznym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.03.KD.D oraz dojazdu 07/1.2.KDW/ZZ;
- 2) dla dojazdu 07/1.2.KDW/ZZ ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 2) dla ciągu pieszego 07/1.3.KX/ZZ ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) dla oznaczonego na rysunku planu rezerwowanego ciągu pieszego:
  - a) szerokość: wzdłuż rzeki Stradanki minimum 3m, a na pozostałym odcinku dowolnie zgodnie z potrzebami,
  - b) urządzenie: dowolne według jednolitej koncepcji aranżacji ścieżki małej architektury, oświetlenia itp;
- 3) obowiązuje lokalizacja min. 10 miejsc parkingowych w pasie drogi A2.03.KD.D.

**9. Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia teren.

#### **§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu A2.08.UU/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 3 m od linii rozgraniczającej wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.WS,
  - b) pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie technicznym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 2.;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1.
- 3) bez zwiększenia ryzyka powodziowego można sytuować zabudowę tymczasowej nietrwale połączonej z gruntem, pozostałe obiekty można lokalizować tylko w sytuacji wykonania właściwego systemu ochrony przeciwpowodziowej.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren dojazdu 07/1.2.KDW/ZZ.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia teren.

**§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu A2.09.UT/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
  - 2) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie technicznym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1;
- 3) bez zwiększenia ryzyka powodziowego można sytuować zabudowę tymczasowej nietrwale połączonej z gruntem, pozostałe obiekty można lokalizować tylko w sytuacji wykonania właściwego systemu ochrony przeciwpowodziowej.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren dojazdu 07/1.2.KDW/ZZ.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia teren.

**§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu A2.10.UU/ZZ**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 7m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie technicznym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.**

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.03.KD.D.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia teren.**

#### **§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu A2.11.UU/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;**

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów służących obsłudze przystani jachtowej i rybackiej, kąpieliska i plaży.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.**

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren położony jest w mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne oraz wycinkę pod realizację planowanej inwestycji przy możliwie największym zachowaniu zieleni wysokiej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
  - a) min 100 m od linii brzegu Zalewu Wiślanego;

- b) zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12m minimalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie technicznym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się dowolną wielkość nowo wydzielanych działek.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.12.ZN/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 12/1.1.WS przeznacza się dla cieków wodnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze pasa technicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1;
- 3) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 7.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.02.KD.D;
- 2) dla oznaczonego na rysunku planu rezerwowanego ciągu pieszego:
  - a) szerokość: dowolnie zgodnie z potrzebami,
  - b) urządzenie: dowolne według jednolitej koncepcji aranżacji ścieżki małej architektury, oświetlenia itp;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.13.PU/ZZ**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny przemysłowo usługowe,

- 1) teren wnioskowany do włączenia w granice portu morskiego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację jedynie reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> po jednej dla każdej działalności prowadzonej na terenie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu wynikającą z istniejącego zagospodarowania;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 5 %;
- 3) parametry zabudowy dla terenu:
  - a) wysokość zabudowy: dla budynków i budowli do 15 m,
  - b) kształt dachu dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze pasa technicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt. 1.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 71. Dla terenu A2.14.KW/ZZ (teren komunikacji wodnej)** obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 13.

**§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.15.ZN/ZZ**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany PLB280010, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 2.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze pasa technicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;
- 2) teren elementarny leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4 pkt 1;
- 3) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 7;

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A2.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**Rozdział 5.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE A3**

**§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.01.R**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren rolniczy;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenie występują urządzenia melioracji podstawowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L oraz A3.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.02.R**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren rolniczy;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 02/1.1.WS dla rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L, A3.01.KD.D; oraz A3.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.03.R**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren rolniczy;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenie występują urządzenia melioracji podstawowej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L oraz A3.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

## **§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.04.KP**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren parkingowo składowe;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację terenów składowych z wyłączeniem składowania materiałów sypkich;
- 3) na terenie występują urządzenia melioracji, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 %;
- 3) parametry zabudowy dla terenu: nie dotyczy.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren elementarny leży w obszarze polderu Tolkmicko 51 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) teren elementarny leży w obszarze pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L oraz A3.02.KD.D oraz A3.04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.05.UU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usługowy;
- 2) na terenie występują urządzenia melioracji, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5;
- 3) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 05/1.1.Ks przeznacza się dla infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.KD.L,
  - b) 10 m od linii rozgraniczających rowu oznaczonego jako 06/1.1.WS
  - c) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L i A1.01.KD.D.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.06.PU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren przemysłowo usługowy;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 06/1.1.WS przeznaczona się dla rowu melioracyjnego;
- 3) na terenie występują urządzenia melioracji, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 5.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.**

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.KD.L,
  - b) 10 m od linii rozgraniczających rowu 06/1.1.WS
  - c) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 10 m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L i A1.01.KD.D.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.07.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2;
- 3) teren elementarny leży w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 10 m, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m od strony drogi A0.03.KD.D,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D i A1.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.08.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi, A3.04.KD.D,
  - b) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m od strony drogi A0.03.KD.D,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D oraz A3.03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.09.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) 6 m od linii rozgraniczających dróg T.08.KD.L, A0.03.KD.D A3.04.KD.D,
  - b) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla zabudowy do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°,
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D, A3.042.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.10.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług turystyki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi T.01.KD.Z,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.03.KD.D,
  - c) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m i minimalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;

d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg T.01.KD.Z i A0.03.KD.D,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

### **§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.11.UU**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usługowy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi T.01.KD.Z,

b) 6 m od linii rozgraniczających wydzielenia 17/1.2.KP,

c) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 %;

3) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 10 m,

b) kształt dachu: płaski, dwu lub wielospadowe,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 15°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z istniejącego zjazdu z drogi T.08.KD.L oraz terenu 17/1.2.KP;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 84. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.12.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.03.KD.D,
  - b) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 10 m, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.03.KD.D oraz drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.13.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 10 m, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m od strony drogi A0.03.KD.D,
  - d) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D i A3.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.14.MU**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ustala się następujące zagospodarowanie dla terenu wydzielania 14/1.1.ZP dla terenu zieleni publicznej, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadane miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren elementarny leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust.4 pkt 1 i 2.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy A0.03.KD.D do 10 m, dla pozostałej zabudowy do 8 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m od strony drogi A0.03.KD.D,
  - c) kształt dachu: dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, w układzie kalenicowym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.03.KD.D i A3.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.15.UU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usługowy;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 15/1.1.KP przeznacza się dla parkingu ogólnodostępnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających dróg A0.03.KD.D, A3.05.KD.D oraz dojazdu 16/1.1.KDW
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) kształt dachu: płaski, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 40°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A3.05.KD.D oraz drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenu A3.16.UP****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług publicznych - oświata;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 16/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.**

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,

- b) kształt dachu: płaski, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 40°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi w T.08.KD.Z poprzez parking 17/1.2.KP oraz z drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 16/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu A3.17.US**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny usług sportu,
- 2) dla terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 17/1.1 dopuszcza się lokalizację budynków usługowych z zakresu turystyki (m. in. z zakresu hoteli i pensjonatów), kultury, rozrywki, gastronomii, wystawiennictwa oraz oświaty i nauki na pozostałym terenie zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację budowli;
- 4) dla terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 17/1.2.KP dopuszcza się lokalizację dla parkingu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla wydzielania 17/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla pozostałego terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy dla wydzielania 17/1.1:
  - a) wysokość zabudowy: do 10 m,
  - b) kształt dachu: płaski, dwu lub wielospadowe,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 0 max 40°;

4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.Z, A3.05.KD.D oraz z drogi wewnętrznej 16/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: min. 10 na terenie parkingu 17/1.2.KP a dla wydzielanie 17/1.1 na zasadach określonych w § 17 ust. 4.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 90. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.18.Kw**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody;
- 2) dla teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 18/1.1.UU dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi T.01.KD.Z,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi A3.07.KD.D,
  - c) pozostałe zgodnie rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;
- 3) gabaryty nowej zabudowy dla terenu wydzielenia 18/1.1.UU:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) gabaryty nowej zabudowy pozostałej części terenu:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwu lub wielospadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** granice terenu wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.Ws stanowią granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody w Tolkmicku, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 5.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z istniejącego zjazdu z drogi T.08.KD.L oraz drogi A3.07.KD.D.
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.19.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) teren wydzieleń wewnętrznych oznaczone jako 19/1.1.KX i 19/1.2.KX przeznacza się dla ciągów pieszych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi T.01.KD.Z,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskich dowolny, dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.01.KD.Z, A3.11.KD.D;
- 2) dla ciągów pieszych oznaczonych jako 19/1.1.KX oraz 19/1.2.KX ustala się szerokość w ustalonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 92. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.20.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: płaskie i dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskich dowolny, dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.10.KD.L i A3.11.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 93. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.21.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;

3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowo usługowej:

a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,

b) ustala się zachowanie kształtu dachu,

c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;

4) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 8 m,

b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie szczytowym dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;

c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowych min 30 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg A3.07.KD.D, A3.10.KD.D oraz A3.11.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

#### **§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.22.MN**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 22/1.1.KDW przeznaczona jest dla dojazdu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A3.09.KD.D, A3.10.KD.D oraz A3.11.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.23.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowo usługowej:

- a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A3.09.KD.D, A3.11.KD.D i A3.12.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 96. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.24.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: płaskie i dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskich dowolny, dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.10.KD.L, A3.09.KD.D, A3.11.KD.D i A3.12.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.25.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowo usługowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla płaskich dowolny, dla dwuspadowych min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z T.10.KD.L, A3.09.KD.D, A3.12.KD.D i A3.13.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 98. Ustalenia szczególne dla terenów A3.26.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z A3.07.KD.D i A3.08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 99. Ustalenia szczególne dla terenów A3.27.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z A3.07.KD.D i A3.08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 100. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.28.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,

- b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym dla zabudowy z wjazdem od ulicy A3.10.KD.D oraz szczytowym zabudowy z wjazdem od ulicy A3.09.KD.D, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A3.07.KD.D, A3.09.KD.D oraz A3.10.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 101. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.29.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie szczytowym, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z T.10.KD.L, A3.09.KD.D, A3.13.KD.D i A3.14.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 102. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3. 30.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A3.07.KD.D i A3.09.KD.D oraz drogi wewnętrznej 31/11.1KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.31.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) teren wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 31/1.1.KDW i 31/1.2.KDW przeznaczają się dla dróg dojazdowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.10.KD.L i A3.14.KD.D oraz dróg wewnętrznych 31/1.1.KDW i 31/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdu 31/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) dla dojazdu 31/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających min. 5 m zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 104. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.32.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jako 32/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi dojazdowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nie dopuszcza się zwiększania wysokości budynków,
  - b) ustala się zachowanie kształtu dachu,
  - c) zwiększenie kubatury dopuszcza się jedynie od strony przeciwnej niż wjazd na działkę;
- 4) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: płaski lub jednospadowy, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny, dla rozbudowy istniejących budynków taki jak w stanie istniejącym;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.10.KD.L, A3.06.KD.D oraz drogi wewnętrznej 32/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 32/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

**§ 105. Ustalenia szczegółowe dla terenów A3.33.MN**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 33/.1.1.RM dopuszcza się funkcjonowanie siedliska rolniczego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) kształt dachu: dwuspadowe o kalenicach nachylonych pod jednakowym kątem w układzie kalenicowym;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek minimalnie 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.10.KD.L oraz A3.06.KD.D;
- 2) dopuszcza się wydzielenie drogi dojazdowej do min. 4 działek o szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa: 30%.**

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE A4**

#### **§ 106. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.01.ZP**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zieleni publicznej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 01/.1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo jezdnego;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku i rekreacji, elementy małej architektury itp. oraz lokalizację sanitariatów publicznych;
- 4) obowiązuje zachowanie zbiornika wodnego w granicach terenu elementarnego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: dowolna,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25m<sup>2</sup>,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie: 3,5m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku: nie ustala się;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dowolny,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi: A3.06.KD.D;
- 2) dla ciągu pieszo jezdni 01/1.1.KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 107. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.02.R**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny rolnicze;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A6.03.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 108. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.03.ZP****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zieleni publicznej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1.WS przeznaczona się dla rzeki Stradanki;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku i rekreacji, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizacje nośników reklamowych

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi pieszo jezdny: T.01.KD.Z poprzez ciąg pieszo jezdny 01/1.1.KX oraz z drogi A3.06.KD.D przez teren A4.01.ZP;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie ustala się.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 109. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.04.R****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny rolnicze;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A3.06.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 110. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.05.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 05/1.1.WS przeznacza się dla cieków wodnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy;
- 2) część terenu elementarnego położona jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej przedmieścia południowego, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A4.01.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A4.01.KD.D,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A4.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

**§ 111. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.06.ZP**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku i rekreacji, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wyklucza się lokalizację nośników reklamowych

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren elementarny położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A4.02.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: dopuszcza się lokalizację parkingu wzdłuż drogi A4.02.KD.D.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 112. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.07.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A4.01.KD.D, A4.02.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

## 4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy.
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

## 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A4.01.KD.D, A4.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

**§ 113. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.08.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 08/1.1.WS przeznacza się dla cieków wodnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 7.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

## 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A4.01.KD.D, A5.01.KD.D,
- b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

## 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

## 3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

## 4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy.
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

## 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A4.01.KD.D, A5.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A5**

#### **§ 114. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.01.UP**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług publicznych - usługi oświaty;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 01/.1.1.KP przeznacza się dla parkingu ogólnodostępnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 01/.1.2.KX przeznacza się dla ciągu pieszego wzdłuż rzeki Stradanki;
- 5) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/.1.3.W przeznacza się dla rzeki Stradanki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych poza teren wydzielenia wewnętrznego 01/.1.2.KX na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny wydzielenia wewnętrznego 04/.1.1.ZP, 04/.1.2.KX położone są w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż rzeki Stradanki, oznaczony na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 6.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.04.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie: 12 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dowolny,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi: A0.04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 115. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.02.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** przez teren przebiega oznaczony na rysunku planu ciek wodny wzdłuż, którego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dojazdu 04/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%

**§ 116. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.03.ZD**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren ogrodów działkowych;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie: 4,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu: nie ustala się;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dowolny,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.04.KD.D przez wydzielenie 01/1.1.KP, A5.04.KD.D oraz z dojazdu 04/1.1.KDW;;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

**§ 117. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.04.MW**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/.1.1.KDW przeznaczony dla dojazdu;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 04/.1.2.KX przeznaczony dla ciągu pieszego wzdłuż rzeki Stradanki,

4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 04/1.3.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych poza teren wydzielen wewnętrznych 04/1.2.KX na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.KX położony jest w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;
- 2) w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.
- 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż rzeki Stradanki, oznaczony na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 6.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 04/1.1.KDW, 05/1.1.KDW,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie: 12 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do dojazdu 05/1.1.KDW,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min. 18° max 25° lub min. 40° max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dojazdów 04/1.1.KDW, 05/1.1.KDW;
- 2) dla ciągu pieszego 04/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne według jednolitej koncepcji aranżacji ścieżki małej architektury, oświetlenia itp.;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** dla terenu wydzielenia wewnętrznego 04/1.3.WS nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, a dla pozostałego terenu 30%..

**§ 118. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.05.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 05/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi T.05.KD.Z,
  - b) 6m od linii rozgraniczających drogi A5.04.KD.D, dojazdów 04/1.1.KDW i 05/1.1.KDW,
  - c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A5.04.KD.D
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A5.04.KD.D, oraz dojazdów 04/1.1.KDW i 05/1.1.KDW;
- 2) wyklucza się bezpośredni wjazd z drogi T.05.KD.Z;
- 3) dla drogi wewnętrznej 05/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolna;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

## § 119. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.06.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

- a) obowiązujące 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.04.KD.D,
- b) nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.03.KD.D,
- c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A5.05.KD.D, A5.03.KD.D
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A5.03.KD.D, A5.04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:**30%.

## § 120. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.07.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) teren wydzielen wewnętrznych oznaczonych, jako 07/.1.1.KDW, 07/.1.2.KDW przeznaczają się dla dojazdów.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;
- 2) część terenu elementarnego znajduje się oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej przedmieścia południowego, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.03.KD.D.,
  - b) nieprzekraczalna 8 m od linii rozgraniczających drogi T.01.KD.Z,
  - c) nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczających dróg A5.02.KD.D, A5.03.KD.D, A5.04.KD.D oraz dojazdów 07/1.1.KDW, 07/1.2.KDW,
  - d) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy.
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A5.02.KD.D, A5.03.KD.D, A5.04.KD.D oraz dojazdów 07/1.1.KDW, 07/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdu 07/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 3) dla dojazdu 07/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m zgodnie z rysunkiem i zakończona placem do zawracania samochodów,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

**§ 121. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.08.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu prawne chroniony pomniki przyrody.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;

2) część terenu elementarnego znajduje się oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej przedmieścia południowego, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

a) obowiązujące wzdłuż linii rozgraniczających drogi T.08.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.02.KD.D,

c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy.

b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg: A5.02.KD.D oraz z T01.KD.Z wyłącznie w oparciu o istniejące zjazdy;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:**30%.

## § 122. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.09.MN

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, a wzdłuż drogi T.01.KD.Z również jednorodzinnej bliźniaczej;

3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 09/1.1.WS przeznacza się dla cieku wodnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4;

2) część terenu elementarnego znajduje się oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej przedmieścia południowego, dla której obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 6.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

a) obowiązujące wzdłuż linii rozgraniczających drogi T.08.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczających drogi A4.01.KD.D, A5.01.KD.D,

c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A5.01.KD.D,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z dróg: A4.01.KD.D, A5.01.KD.D oraz z T01.KD.Z jedynie w oparciu o istniejące zjazdy bądź w sytuacji gdy nie można zapewnić dojazdu z innej drogi;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

## **§ 123. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.10.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach trenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.01.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy.
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A5.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

#### **§ 124. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.11.RM**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy zagrodowej ;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
- 3) dopuszcza się lokalizację hodowli ryb.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach trenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A5.01.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu dla zabudowy mieszkaniowej dla pozostałej zabudowy do 14 m,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy dla zabudowy mieszkaniowej dla pozostałej dowolny.
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45° dla zabudowy mieszkaniowej dla pozostałej dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>.

#### **8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A5.01.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce A6**

##### **§ 125. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.01.MW**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie: 10,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.06.KD.D, T.08.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 126. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.02.MW**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 02/.1.1.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie: 10,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.**

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A6.06.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 127. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.03.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej.
- 4) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 03/.1.1.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A6.01.KD.D, A6.02.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 8 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.06.KD.D, A6.01.KD.D, A6.02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 128. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.04.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług turystyki;
- 2) dopuszcza się obiekty hotelarskie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp., a w granicach terenu 04/1.1.ZP mostka przez rzekę Stradankę (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);
- 5) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1.ZP przeznacza się dla zieleni publicznej;
- 6) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.2.KX przeznacza się dla ciągu pieszego wzdłuż rzeki Stradanki,
- 5) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.3.WS przeznacza się dla rzeki Stradanki.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych poza teren wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.ZP, 04/1.2.KX na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.ZP, 04/1.2.KX położone są w granicach lokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 i 5;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż rzeki Stradanki, oznaczony na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 6.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3;

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A6.01.KD.D,
  - b) wzdłuż wydzielania wewnętrznego 04/1.1.ZP;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalna 30 %;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie: 10,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.01.KD.D,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 700 m<sup>2</sup>.

#### **8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A6.01.KD.D;
- 2) dla ciągu pieszego 04/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne, przy czym dopuszcza się ścieżki piesze, ławki, elementy małej architektury itp.,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** dla terenu wydzielenia wewnętrznego 04/1.3.WS nie dotyczy, ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, a dla pozostałego terenu 30%.

### **§ 129. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.05.MU**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 05/.1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarnego leży w granicach chronionego układu urbanistycznego miasta Tolkmicka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Warmińsko - Mazurskiego zgodnie z decyzją z 14 kwietnia 1978, nr rejestru A-1234, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 i 3.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A6.01.KD.D, A6.02.KD.D, A6.04.KD.D,
  - b) wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi widokowe zgodnie z rysunkiem planu
  - c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalna 50 %;

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy, a dla nowych budynków położonych przy drogach A6.01.KD.D, A6.04.KD.D kalenica równoległa do tych dróg,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) część terenu znajduje się w granicach strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego, jako A6.10.ZC gdzie obowiązują zasady zgodnie z § 13 ust. 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna 800m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A6.01.KD.D, A6.02.KD.D, A6.04.KD.D oraz dojazdu 05/1.1.KDW ;
- 2) dla dojazdu 05/1.1.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 130. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.06.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** przez teren przebiega oznaczony na rysunku planu ciek wodny wzdłuż, którego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.KD.L, A0.04.KD.D, A0.06.KD.D,
  - b) wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi widokowe zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### **6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 14 ust. 3;
- 2) część terenu znajduje się w granicach strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego, jako A6.10.ZC gdzie obowiązują zasady zgodnie z § 13 ust. 13.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

#### **8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A6.02.KD.D, A0.04.KD.D, A0.06.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%

#### **§ 131. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.07.MN**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.04.KD.D, A0.06.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

**4) parametry dachu:**

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3;
- 2) część terenu znajduje się w granicach strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego, jako A6.10.ZC gdzie obowiązują zasady zgodnie z § 13 ust. 13;

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.06.KD.D, A0.04.KD.D, ;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 132. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.08.MU****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 08/.1.1.KDW i 08/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdu;
- 5) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 08/.1.3.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.KD.L,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 10,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

**4) parametry dachu:**

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg T.08.KD.L, A0.06.KD.D oraz dojazdów 08/1.1.KDW, 08/1.2.KDW;
- 2) dla dojazdów 08/1.1.KDW, 08/1.2.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
  - b) urządzenie: dowolne;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.****§ 133. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.09.UT****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług turystyki;
- 2) dopuszcza się obiekty hotelarskie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.L,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 %;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,

b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

a) kształt dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: dla dachów skośnych min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) wjazd na teren z drogi T.08.KD.L, A0.06.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 134. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.10.ZC**

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) cmentarz;

2) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp. oraz grobowce, kaplice, domu pogrzebowego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady zawarte w § 10 ust. 4.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.04.D,

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: dowolna,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m do kalenicy dachu;

4) parametry dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: dowolne.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.04.KD.D.
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: lokalizacja w granicach terenu 01/1.1.KP (w granicach terenu A5.01.UP).

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 135. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.11.R****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny rolnicze;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A6.03.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 136. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.12.R****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny rolnicze;
- 2) na całym terenie zakaz lokalizacji budynków.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A6.03.KD.D, A6.04.KD.D, A6.05.KD.D, A6.06.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

**9. Stawka procentowa: 30%.**

**§ 137. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.13.UT****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się obiekty hotelarskie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola campingowe, pola namiotowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie związane z Parkiem Kulturowy Obozowisko Łowców Reniferów oraz podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych poza teren powierzchni biologicznie czynnych z zakazem zabudowy na zasadach ustalonych w § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach terenu wyznacza się oznaczony na rysunku planu punkt widokowy na „Górze Samolot”, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) wokół punktu widokowego wyznacza się obszary powierzchni biologicznie czynnej oznaczone na rysunku z zakazem zabudowy i zakazem nasadzeń zieleni wysokiej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu elementarnego znajduje się strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej w rejestrze zabytków wpis nr C-106 oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 9.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązujące - 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.04.KD.D, A6.04.KD.D,
  - b) nieprzekraczalne oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 %;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla wydzielenia wewnętrznego 13/6.1 minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie do 20 m npm do kalenicy dachu
  - b) dla pozostałej części terenu minimalnie 6 m od poziomu terenu do gzymsu dachowego i maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: płaski lub dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu dwuspadowego: min 30 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.04.KD.D, A0.05.KD.D, A6.04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 138. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.14.MU**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.04.KD.D, A6.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.05.KD.D,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg A0.05.KD.D, A6.04.KD.D, A6.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 139. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.15.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.04.KD.D, A6.05.KD.D
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

**§ 140. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.16.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu prawne chroniony pomnik przyrody;
- 2) w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.05.KD.D
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**§ 141. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.17.MN****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
- 3) teren wydzielony wewnętrzny oznaczony, jako 17/1.1.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczone na rysunku planu z zakazem zabudowy.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A6.04.KD.L, A6.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.05.KD.D
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

6. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

8. **Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A6.04.KD.L, A6.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

9. **Stawka procentowa:** 30%.

#### **§ 142. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.18.MN**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.05.KD.D, A6.06.KD.D, A6.07.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.05.KD.D, A6.07.KD.D;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.05.KD.D, A6.06.KD.D, A6.07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

### **§ 143. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.19.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
- 3) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego, jako 19/1.1.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.06.KD.D, A6.07.KD.D, A6.08.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.07.KD.D, A6.08.KD.D;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.06.KD.D, A6.07.KD.D, A6.08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

**§ 144. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.20.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 20/.1.1.ZP przeznacza się dla zieleni publicznej, w granicach terenu dopuszcza się:
  - a) ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku i rekreacji, elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci itp.,
  - b) lokalizację boiska i otwartych ogólnie dostępnych urządzeń sportowego stanowiący nie więcej niż 25% powierzchni terenu elementarnego.
- 4) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego, jako 20/.1.2.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.08.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
- b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.08.KD.D;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5;
- 3) w granicach terenu wydzielania wewnętrznego 20/1.1.ZP obowiązuje organizacja parkingu ogólnodostępnego na minimum 30 miejsc postojowych.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

#### **§ 145. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.21.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D, A6.08.KD.D,
  - b) 30 m od granicy lasy,
  - c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;

4) parametry dachu:

- a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A6.08.KD.D;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: A0.05.KD.D, A6.08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

#### **§ 146. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.22.MN**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
- 3) teren wydzielony wewnętrzny oznaczony, jako 20/1.1.Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D,
  - b) 30 m od granicy lasy,
  - c) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 8,5 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A0.05.KD.D;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: T.08.KD.L, A0.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

#### **§ 147. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.23.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług turystyki;
- 2) dopuszcza się obiekty hotelarskie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi A0.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 9 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy z kalenicą równoległą do drogi A0.05.KD.D;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolne, a dla dachów skośnych min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z drogi A0.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:**30%.

**§ 148. Ustalenia szczegółowe dla terenów A6.24.UT**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren usług turystyki;
- 2) dopuszcza się obiekty hotelarskie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu przy czym maksymalny udział powierzchnia użytkowej funkcji mieszkaniowej nie może być większy niż 150 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, elementy małej architektury itp.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z § 8 ust. 6.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenu elementarnego wyznacza się powierzchnię biologicznie czynną oznaczoną na rysunku planu z zakazem zabudowy.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi T.08.KD.L, A0.05.KD.D,
  - b) oraz oznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min 20%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 14 m do kalenicy dachu,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu maksymalnie 0,5 m;
- 4) parametry dachu:
  - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy dopuszcza się wykusze i lukarny;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolne, a dla dachów skośnych min 40 max 45°;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się.

**6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** teren leży w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla którego obowiązują zasady zawarte w § 13 ust. 3.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek: minimalna powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>.

**8. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) wjazd na teren z dróg: T.08.KD.L, A0.05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

**9. Stawka procentowa:** 30%.

**Rozdział 9.**

**§ 149. Ochrona gruntów rolnych i leśnych** Przepisów ustawy z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta.

**Rozdział 10.**

**§ 150. Przepisy końcowe** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Magdalena Dalman



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XII/65/15  
Rady Miejskiej w Tolkmicku  
z dnia 30 czerwca 2015 r. [Zalacznik2.doc](#)

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego miasto Tolkmicko i fragment obrębu geodezyjnego Suchacz**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko i fragment obrębu geodezyjnego Suchacz opracowanego zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/209/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko oraz uchwały nr XLIV/348/14 z dnia 31 stycznia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Suchacz.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dwukrotnie:

- 1) w dniach od **02 września 2014 r.** do **23 września 2014 r.** w siedzibie Urzędu Miasta w Tolkmicku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu **22 września 2014 r.** w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Tolkmicku.
- 2) w dniach od **30 kwietnia 2015 r.** do **21 maja 2015 r.** w siedzibie Urzędu Miasta w Tolkmicku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu **19 maja 2015 r.** w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Tolkmicku.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz.199) oraz art. 29, art. art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj.

- 1) do dnia **08 października 2014 r.** po wyłożeniu w dniach od 02.09.14 r. do 23.09.14 r.,
- 2) do dnia **05 czerwca 2015 r.** po wyłożeniu w dniach od 30.04.15 r. do 19.05.15 r.,

Na podstawie art. 17 pkt 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199) Burmistrz Tolkmicka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu. W ustawowym terminie, tj.

- 1) do dnia 08 października 2014 r. wpłynęły trzy pisma w sprawie uwagi do projektu planu. Burmistrz rozpatrzył w dniu 15.10.2014 r. wniesione uwagi uwzględnił jedną uwagę, jednej uwagi nie uwzględnił. Co do jednego pisma, w którym wnoszący zawarł w istocie pięć uwag Burmistrz trzy uwagi uwzględnił, dwóch uwag nie uwzględnił,
- 2) do dnia 05 czerwca 2015 r. wpłynęły dwa pisma w sprawie uwag do projektu planu. Burmistrz rozpatrzył w dniu 10.06.2015 r. wniesione uwagi i je uwzględnił.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199) Burmistrz Tolkmicka przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Lista nieuwzględnionych uwag zawiera dwie pozycje.

- 1) Pismo złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w terminie do 08.10.2014 r. osoby prywatnej data wpływu 29.09.2014 r. w sprawie uwag o dopuszczenie zmiany parametrów zabudowy dla działek nr 221/1 i 221/2 położonych w granicach terenu oznaczonego w planie jako A6.13.UT:
  - a) o dopuszczenie wysokości dla zabudowy 12,5m i trzy kondygnacje,
  - b) wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4m od granicy działki.

**Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:**

Odrzuca wniesione uwagi.

**UZASADNIENIE**

Projekt planu sporządzany jest w ramach projektu LIFEescape, którego celem jest wypracowanie na drodze współpracy międzynarodowej wzorców ochrony krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, służących realnemu wdrażaniu postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Głównym kierunkiem podejmowanych działań jest zachowanie krajobrazów naturalnych i półnaturalnych oraz zapobieganie nadmiernemu zainwestowaniu.

Mając zatem na uwadze szczególnie chroniony na terenie gminy krajobraz oraz cenna panoramę miasta Tolkmicka z Zalewu Wiślanego oraz wyznaczonego w sąsiedztwie punktu widokowego nie uwzględniono uwag o dopuszczeniu wysokości do 12,5 m oraz wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4m od granicy z drogą dojazdową.

Mając na względzie racjonalne wykorzystanie terenu, funkcjonalność wjazdu na działkę, dbałość o ład przestrzenny oraz ochronę krajobrazu utrzymano linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działki z działką drogową ulicą Szkolną. Jednocześnie przychylając się do uwagi odstąpiono w projekcie planu od wyznaczania nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż pozostałych granic.

W planie zwiększono wysokość do 10,5 m w stosunku do założeń przewidzianych w koncepcji projektu planu co daje możliwość realizacji trzech kondygnacji. Różnica wysokości na terenie wnioskowanej działki wynosi 8,3 m. Teren wznosi się z wysokości ok. 4,5 m. n.p.m. na granicy z drogą dojazdową do wysokości ok. 12,8 m przy granicy południowej. Ze względu na ukształtowanie terenu oraz mając na uwadze ochronę krajobrazu odrzuca się zwiększenie wysokości do 12,5 m.

- 2) Pismo złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w terminie do 08.10.2014 r. osoby prywatnej data wpływu 02.10.2014 r. w sprawie uwagi o możliwości rozbudowy budynku usługowego na terenie dz. nr 113/18 (teren oznaczony w planie A1.16.MU) znajdujące się w sąsiedztwie ul. Morskiej.

**Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:**

Odrzuca wniesioną uwagę.

**UZASADNIENIE**

W sytuacji, gdy w koncepcji zagospodarowania terenu sporządzonej na zlecenie Urzędu Miasta w Tolkmicku dla terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej zlokalizowanej przy ulicy Morskiej przewiduje się lokalizację parkingów nie uwzględnia się uwagi. Wnioskowany teren przeznaczony jest w w/w koncepcji na potrzeby parkingów z zielenią towarzyszącą obsługującą funkcje usługowe. Działki sąsiadujące z terenem parkingów zostały zbyt pod funkcje mieszkaniowo usługowe ze świadomością inwestorów, że zapewnione zostaną miejsca parkingowe dla prowadzonych w budynkach usług. Należy zauważyć, że przyszła zabudowa kwartału tworzyć będzie harmonijną pierzeję ulicy Morskiej, a wnioskowany budynek stanowi element dysharmonijny. Mając na uwadze koncepcję zagospodarowania i ład przestrzenny teren przeznaczono w planie pod funkcje parkingów z możliwością lokalizacji zieleni publicznej.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XII/65/15  
Rady Miejskiej w Tolkmicku  
z dnia 30 czerwca 2015 r. [Zalacznik3.doc](#)

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miasto Tolkmicko i fragment obrębu geodezyjnego Suchacz**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ**  
**ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**I. ZADANIA WŁASNE GMINY**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,
- d) działalność w zakresie telekomunikacji,

podlegają dodatkowo regulacjom na podstawie przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. BUDOWA DRÓG**

Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu.

Do układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w granicach planu zaliczają się:

- 1) droga klasy Z- zbiorcza oznaczona, jako T.01.KD.Z, która jest droga wojewódzką nr 503;
- 2) drogi klasy L - lokalne oznaczone, jako T.08.KD.L i T.10.KD.L,

Do układu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym zaliczają się pozostałe drogi w poszczególnych jednostkach:

- 1) dla całości terenu oznaczone na rysunku planu jako: A0.01.KD.D - A0.06.KD.D,
- 2) teren oznaczony, jako A0.07.KX przeznacza się dla placu miejskiego
- 3) w jednostce A1 oznaczone na rysunku planu, jako: A1.01.KD.D - A1.11.KD.D,
- 4) w jednostce A2 oznaczone na rysunku planu, jako: A2.01.KD.D - A2.03.KD.D,
- 5) w jednostce A3 oznaczone na rysunku planu, jako: A3.01.KD.D - A3.16KD.D,
- 6) w jednostce A4 oznaczone na rysunku planu, jako: A4.01.KD.D - A4.02.KD.D,
- 7) w jednostce A5 oznaczone na rysunku planu, jako: A5.01.KD.D - A5.06. KD.D,
- 8) w jednostce A6 oznaczone na rysunku planu, jako: A6.01.KD.D - A6.05.KD.D.

Ponadto zakłada się, że do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa, modernizacja i przebudowa publicznych dróg gminnych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

### **III. UZBROJENIE TERENU**

Dla obszaru objętego planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy. Zakres prac będzie obejmował budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

#### **Zaopatrzenie w wodę**

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z ujęciem wód podziemnych w Tolkmicku;
- 2) zakłada się zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
- 3) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

#### **Odprowadzenie ścieków komunalnych**

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Tolkmicko;
- 2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku;
- 3) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) ścieki przemysłowe należy podczyszczać na urządzeniach własnych inwestora;
- 5) tereny oznaczone jako Ks przeznacza się urządzeń infrastruktury technicznej (przepompowni ścieków).

#### **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) dla terenów wymagających, wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

### **IV. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym będzie się odbywać poprzez:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.
- 5) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.