UCHWAŁA Nr V/25/2005
RADY GMINY Lubomino
z dnia 30 sierpnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr.13 poz.954) Rada Gminy Lubomino uchwala co następuje:

Dział I
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zakres obowiązywania i zawartość planu
§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Gminy Lubomino w granicach administracyjnych Gminy zwany dalej „planem", w podziale na obręby geodezyjne :

1) Lubomino,
2) Bieniewo,
3) Ełdyty Małe,
4) Gronowo,
5) Piotrowo.
6) Poborowo,
7) Rogiedle,
8) Różyn,
9) Samborek,
10) Święki ty,
11) Wapnik,
12) Wilczkowo,
13) Wolnica,
14) Wójtowo,
15) Zagony,

§ 2.

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego:
   1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
   2) rysunku planu składającego się z 17 arkuszy sporządzonych na mapach w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
   3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
   4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały
   5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3.

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr VIII/44/2003 Rady Gminy Lubomino z dnia 13 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino, jak na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
   a) linie zabudowy,
   b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
   c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
   d) określenie geometrii dachu,
   e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
   a) szerokości frontów działek,
   b) powierzchni działek,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
11) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym obszarów chronionego krajobrazu, obszarów NATURA 2000;
12) obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopieniami od rzeki Pasłęki;
13) nie wyznaczono terenów zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą na rysunku planu;
2) granice opracowania;
3) granice obrębów geodezyjnych ;
4) granice gminy;
5) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i cyfrą;
6) miejsca usytuowania stanowisk archeologicznych których granice oznaczone są liniami rozgraniczającymi , literą A i cyframi oraz obiekty zabytkowe oznaczone symbolem graficznym.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami nr 1 i nr 2 , stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Lubominie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubomino - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 17 arkuszy, wykonaną na mapie w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła , obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

9) **obiektach służących działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych;
10) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
11) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
12) **obiekcie** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej;
13) **budynki funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej);
14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
15) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
16) **intensywność zabudowy**- należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m2
17) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zieleń projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
18) **ładzie przestrzennym**- rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni , które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
19) **interes publiczny** – rozumie się przez to uogólniony cel dążeń i działań , uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
20) **obszar przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
21) **dobra kultury współczesnej**- należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrz i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe ,będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń ,jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
22) **powierzchnia sprzedaży** –należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową , przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
23) **inwestycje celu publicznego**- należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizacje celów ,o których mowa w art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 6.

Ustala się wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

1) rolnicza - jako wewnętrzna funkcja gospodarcza o dominującym kierunku hodowlano – pastwiskowo – zbożowym;
2) mieszkaniowa i usługowa realizowana we wszystkich jednostkach osadniczych ;
3) gospodarki leśnej ;
4) komunikacji, zaopatrzenia w energię ,gaz, wodę;
5) działalności produkcyjnej .

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi– oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
4) zabudowy rekreacji indywidualnej –oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
5) zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN** ;
6) rolnicze-oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
7) usług, handlu i biur – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
8) szkolnictwa i edukacji -oznaczone na rysunku planu symbolem **UE** ;
9) sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
10) kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
11) komunikacji, transportu i parkingi – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
12) dystrybucji paliw płynnych i gazowych– oznaczone na rysunku planu symbolem **UDP;**
13) administracji publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;
14) zieleni objęte formami ochrony – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
15) lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
16) zalesień– oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLZ**;
17) wyznaczone do zalesień– oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
18) zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
19) ogrodów działkowych-oznaczone na rysunku planu **ZD**,**ZD1**;
20) ogrodów działkowych i zieleni urządzonej w strefie jeziora Tonko –oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD2**
21) zieleni objętej prawnymi formami ochrony - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
22) cmentarzy czynnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCC**;
23) cmentarzy nieczynnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
24) przemysłu, składów, baz i usług technicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
25) urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
26) gospodarki odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolem **OS**;
27) oczyszczalni ścieków- oznaczone na rysunku planu symbolem **OW**;
28) stanowisk archeologicznych i obszarów obserwacji i ochrony archeologicznej- oznaczone na rysunku planu symbolem **A** oraz nr ewidencyjnym;
29) wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
30) dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(L,Z,D,G)**;
31) dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

32) nieczynnych torowisk kolejowych z nasypem, budynkami i innymi obiektami –oznaczone na rysunku planu symbolem **KTr**;
33) górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszywa, piasku,żwiru,kredy jeziornej,torfu – oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
34) infrastruktury technicznej telekomunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **T**;
35) infrastruktury technicznej energetyki –oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
36) infrastruktury sieci przesyłowej gazu –oznaczone na rysunku planu symbolem **G** (gazociąg);
37) zagrożone powodzią lub podtopieniami-oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**.

Rozdział 3
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:
1) zabudowa zabytkowa;
2) zespoły leśne, zadrzewienia śródpolne, kępy zieleni, dominanty w postaci zabytków przyrody oraz ciekawe wizualnie elementy zagospodarowania zieleni;
3) zbiorniki i cieki wód śródlądowych i otaczająca je zieleń;
4) historyczne zespoły dworskie i dworsko-parkowe;
5) historyczne założenia cmentarne oraz tereny pocmentarne;
6) strefy ekspozycji widoków , dominant urbanistycznych i kompozycji przestrzennych.

§ 9.

Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:
1) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych poszczególnych zespołów zabudowy;
2) sieci dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych i lokalnych oraz ścieżek rowerowych ;
3) drogi główne;
4) układy małej architektury;
5) miejsca instalacji nośników reklamowych;
6) zespoły zieleni wysokiej i niskiej ;
7) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej;
8) zabudowa rekreacji w strefie zlewni jeziora Tonka;
9) zabudowa rekreacji i agroturystyki w zespołach osadniczych;
10) rekultywacja terenów nielegalnych wysypisk smieci;
11) rekultywacja terenów wydobycia kruszywa, kredy ,torfu;
12) sieci energetyczne zasilające obiekty i oświetlenie miejsc publicznych;
13) szlaki turystyczne;
14) ośrodki turystyki kwalifikowanej i wypoczynku ;
15) zagospodarowanie cieków poprzez budowę zbiorników wodnych i obiektów hydrotechnicznych oraz tworzenie systemów retencji naturalnej;

Rozdział 4
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10.

1. Ustala się obszary chronionego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obejmujące:
   1) obszar NATURA 2000 PLH 280006 Rzeka Pasłęka 3 PLB , PLB 280002 Dolina Pasłęki 2 , Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Siedliskowa zgodnie z przepisami szczególnymi bez geodezyjnego ustabilizowania obszarów ;
   2) obszar chronionego krajobrazu Równiny Orneckiej „OCHK Równiny Orneckiej" na obszarze ustalonym przepisami szczególnymi;
   3) rezerwat „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce" na obszarze ustalonym przepisami szczególnymi;
   4) rezerwat „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce" obejmuje swym zasięgiem obszar gruntów prywatnych w pasie 10 m od brzegu rzeki ,gruntów państwowych 100 m od brzegu rzeki;
   5) lasy ochronne grupy I w pn-wsch. części gminy;
   6) obszar chronionego krajobrazu Doliny Pasłęki „OCHK Doliny Pasłęki" na obszarze ustalonym przepisami szczególnymi;
   7) pasy gruntów przybrzeżnych rzeki Pasłęka i tereny leśne przyległe do rzeki ;

8) obszar ochronny zlewni jeziora Tonka ;
9) zasięg terenów obszarów chronionego krajobrazu i środowiska kulturowego określa rys.1 ark.1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy , rys.1 ark3-17 oraz przepisy szczególne;

2. Na terenie obszarów chronionych obowiązuje:
1) zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
2) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu za wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
3) zakaz lokalizacji budownictwa letniskowego poza terenami wyznaczonymi w planie miejscowym;
4) ochrona istniejących zespołów leśnych i prowadzenie naturalnej gospodarki leśnej ;
5) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych , jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych ;
7) zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
8) zakaz umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt ,niszczenia nor, legowisk zwierzęcych,tarlisk,ptasich gniazd oraz wybierania jaj ptasich poza działalnością związaną z gospodarką łowiecką, rybacką , rolną i leśną prowadzoną zgodnie z przepisami szczególnymi;
9) zakaz wypalania roślinności;
10) zakaz wzniecania ognia,zakłócania ciszy;
11) zakaz umieszczania tablic,napisów i innych znaków z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną przyrody- dotyczy wyłącznie rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
12) zakaz niszczenia domków i nor bobrowych-dotyczy wyłącznie rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
13) niszczenia lub uszkadzania drzew i innych roślin;
14) zakaz zbioru ściółki leśnej,grzybów,ziół leczniczych, oraz innych roślin lub ich części-dotyczy wyłącznie rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
15) zakaz przebywania osób do tego nieuprawnionych przez konserwatora przyrody z wyjątkiem administracji lasów państwowych,pasania zwierząt gospodarskich z wyjątkiem obszaru pastwisk należących do administracji lasów państwowych - dotyczy terenów rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
16) zakaz koszenia trawy,wycinania drzew osiki,topoli,wierzby,trzciny,sitowia i innych roslin z wyjątkiem drzew martwych,złomów i wywrotów oraz cięć pielęgnacyjnych w okresie od 1 listopada do 30 marca- dotyczy terenów rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
17) zakaz pasania zwierząt gospodarskich z wyjątkiem obszaru pastwisk należących do administracji lasów państwowych - dotyczy terenów rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
18) zakazy z pkt. 14,15,16 nie dotyczą terenów prywatnych rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”;
19) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale niszczących rzeźbę terenu z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym ,zabezpieczeniem przed usuwaniem się mas ziemnych;
20) eksploatacja złóż surowców mineralnych oznaczonych symbolem PG dopuszczalna jest po udokumentowaniu złoża i uzyskaniu koncesji na wydobycie przez jednostkę uprawnioną;
21) zakaz likwidowania zbiorników wodnych ,starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych;
22) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych;
23) ochrona istniejących zbiorników wodnych i cieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
24) produkcja rolna ukierunkowana na ekologiczną produkcję zwierzęcą i roślinną .
25) ograniczenie chowu zwierząt gospodarskich do 50 DJP w gospodarstwie rolnym i nie więcej niż 1 DJP/ha;
26) zakaz realizacji inwestycji kubaturowych i ogrodzeń na terenie przylegającym do rzeki Pasłęka w odległości mniejszej niż 10 m. od skarpy rzeki ;
27) zakaz realizacji inwestycji kubaturowych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Tonka za wyjątkiem terenów przeznaczonych w planie;
28) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej jeziora Tonka;
29) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód gruntowych i powierzchni gleby;
30) zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000;
31) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i

przepisami szczególnymi;

32) nakaz wykonania oceny wpływu na środowisko planów lub przedsięwzięć zgodnie z przepisami szczególnymi na terenach NATURA 2000 i terenach przylegających .

3. Na terenie gminy wyznacza się następujące strefy ochronne:
   1) strefy ochrony konserwatorskiej **B**, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, obejmująca obszary historycznych układów ruralistycznych wraz z ich otuliną i zachowaną zabudową historyczną ;
   2) strefy ochrony krajobrazu **K,** oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obejmująca obszary chronionego krajobrazu oznaczone na rysunku planu.;
   3) strefy ochrony ekspozycji **E**, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, wyznaczające miejsca ekspozycji walorów krajobrazowych układów ruralistycznych i dominant, ze względu na ich znaczenie dla zachowania tożsamości kulturowej obszaru;
   4) strefy ochrony obszarów wiejskich centrum wsi **KZ** oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym , wskazane do objęcia ochroną ze względu na wartości kulturowe ;
   5) w granicach stref ochrony konserwatorskiej **B**, ochrony ekspozycji **E**, ochrony centrum wsi **KZ** oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
      a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg i placów,
      b) zachowanie historycznych podziałów działek z zachowaniem ich szerokości oraz utrzymanie historycznej linii zabudowy;
      c) zachowanie historycznej zabudowy wsi, jej kubatury w tym: powierzchni zabudowy parteru, wysokości ścian, kształtu dachów;
      d) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy historycznej;
      e) restauracja i zachowanie budynków o regionalnej lub lokalnej wartości kulturowej z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości zabytkowej;
      f) zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków ujętymi w ewidencji, oraz obiektów o dużej wartości kulturowej lub historycznej nie wpisanymi do rejestru zabytków;
      g) wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych;
      h) zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania historycznego;
      i) wszelka działalność budowlana polegająca na wprowadzeniu nowej zabudowy, przebudowie, rozbudowie względnie rozbiórce istniejącej zabudowy historycznej na terenie działek geodezyjnych z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków może być prowadzona wyłącznie na warunkach konserwatorskich i uzgadniana z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu.

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:
1)ochronę przed zmiana użytkowania kompleksów gruntów ornych III i IV klasy;
2)ochronę istniejących studni i ujęć wody;
3) zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych;
4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
5) zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych;
6) zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg;
7) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych
8) lokalizację miejsc parkingowych i postojowych przy drogach głównych wyposażonych w przenośne toalety publiczne i pojemniki na odpady stałe ;
9) zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 5 m od korony dolin rzek;
10) sytuowanie ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
11) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
12) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
13) ochronę dolin rzecznych wraz z zespołami lasów łęgowych i łąk;
14) obowiązek tworzenia wiejskich punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci.

15) zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku, na poziomie zgodnym z przepisami szczegółowymi; sugerowane nieprzekraczalne poziomy od godz. 22:00 do 6:00 – do 40 dB;
16) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
17) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zalewowych za wyjątkiem sezonowych obiektów i urządzeń związanych z wypoczynkiem;
18) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
19) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
20) zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 240 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
21) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
22) zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko;
23) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
24) nakaz rekultywacji terenów zdegradowanych powierzchniową eksploatacją złóż oraz inną działalnością gospodarczą;
25) możliwość budowy lokalnych spiętrzeń wody, studni, stawów, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
26) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
27) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
28) nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.

§ 12.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
1) zachowanie stref ekspozycji istniejących dominant urbanistycznych;
2) zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych;
3) zachowanie i ochronę kompleksów leśnych;
4) zachowanie obiektów nieczynnych torowisk kolejowych;
5) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących - modernizowanych i nowoprojektowanych;
6) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;
7) zachowanie i ochrona gleb dobrych i bardzo dobrych.

Rozdział 5
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ,zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 13.

1. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej na terenie zgodnym z zasięgiem zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nowych stanowisk archeologicznych , których wykaz zostanie określony po rozpoznawczych badaniach uzupełniających.
2. W strefach o których mowa w ust. 1 oraz na terenie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku literą A i liczbą ustala się obowiązek:
   1) uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, prac ziemnych, zmian warunków zabudowy oraz sposobu użytkowania terenu;
   2) przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne;
   3) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 14.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatora zabytków ustala się :
1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian warunków zabudowy i zmian w użytkowaniu ;

2) obowiązek prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3) wymóg prowadzenia prac remontowych , modernizacyjnych i rozbiórkowych na warunkach określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu;
4) dokumentacja projektowa podlega uzgodnieniu ze stanowiska konserwatorskiego.

Rozdział 6
Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15.

Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych :
1) dopuszcza się instalację obiektów małej architektury tylko na podstawie opracowanych dokumentacji projektowych oraz planów zagospodarowania terenu;
2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, po uprzednim uzgodnieniu projektu z właścicielami sąsiednich nieruchomości;
3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
4) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem działki oraz odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
6) umieszczenie zieleni na terenach publicznych wymaga opracowania projektu zieleni;
7) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych , ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków;
8) umieszczenie nośników reklamowych wymaga wykonania dokumentacji projektowych instalacji i uzyskania zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.

1.Układ komunikacyjny na terenie gminy stanowią:
1) drogi:
   a) droga główna nr.507;
   b) droga zbiorcza nr.593;
   c) drogi główne nr. 1403N, 1356N;
   d) drogi zbiorcze nr. 1360N, 1407N ;
   e) drogi lokalne nr 1954N, 1952N, 1364N, 1362N, 1405N, 1413N, 1358N, 1415N,1409N , 1417N;
   f) drogi gminne lokalne;
   g) drogi gminne dojazdowe;
   h) drogi wewnętrzne;
   i) projektowana obwodnica wsi Lubomino i wsi Zagony klasy G.
2) linia kolejowa II rzędna Gutkowo-Braniewo;
3) projektowane trasy rowerowe i ciągi piesze:
   a) trasa rowerowa międzyregionalna wg. Planu Zagospodarowania Województwa oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym;
   b) proponowana trasa rowerowa wykorzystująca byłe tereny kolejowe w pn- wsch części gminy oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 17.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego na terenie gminy:
1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposoby użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:

1) dla usług, biur i handlu – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
2) dla gastronomii – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
3) dla centrów handlowo-usługowych – 35 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej budynków;
4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca;
5) dla terenów rekreacji i sportu – 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
6) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli – 20 miejsc na 100 łóżek,
7) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
8) dla budynków wielorodzinnych– 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
9) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,

2. Minimalna szerokości ścieżek rowerowych wynosi 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej;
3. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi ;
4. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne ;
5. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne;
6. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi lub na terenie własnej działki;
7. Utrzymuje się istniejące ogrodzenia usytuowane wzdłuż dróg;
8. Dopuszcza się modernizację dróg ,zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę nowych dróg, wprowadzenie zmiany klas i parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi;
9. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie gminy z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg;
10. Przy modernizacji ,rozbudowie i budowie nowych dróg należy uwzględnić ulokowanie w pasie drogowym linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;
11. Obwodnica wsi Lubomino projektowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV, z tym że minimalna odległość od zewnętrznej granicy pasa drogowego do najbliższego przewodu energetycznego nie może być mniejsza niż 15.0 m.

§ 18.

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WLOP lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV ,masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) utrzymuje się lokalizacje istniejących ujęć wody i hydroforni;
   2) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
   3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody i hydroforni ;
   4) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę stosownie do odrębnych przepisów.
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
   1) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;
   2) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków grupowych i przydomowych na terenach zabudowy rozproszonej ;
   3) obowiązek odprowadzania lub wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych i pompowni;
   4) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;
   5) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
   6) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji;

7) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących kolektorów deszczowych;
   2) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
   3) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą wód powierzchniowych.
5. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
   1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
   2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki , odnawialne źródła energii, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych;
   2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
   1) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ;
   2) projektowany gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia wg koncepcji eksportu gazu na Litwę (wariant II);
   3) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
   4) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi;
   5) dopuszcza się budowę sieci gazowych magistralnych , rozdzielczych ,przyłączy gazowych,stacji redukcyjnych, innych obiektów towarzyszących i urządzeń na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
   1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV, średniego napięcia SN 15kV i niskich napięć nN 0,4 kV;
   2) zachowanie istniejących stacji rozdzielczych i transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych;
   3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
   4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
   6) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wnętrzowych;
   7) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
   8) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego lub inne upoważnione osoby;
   9) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
   10) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii napowietrznych SN i nN na wspólnych słupach;
   11) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi;
   12) dopuszcza się budowę lokalnych elektrowni wiatrowych, wodnych, generatorów i urządzeń prądotwórczych zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym źródła odnawialne i wykorzystujące lokalne zasoby biomasy zgodnie z przepisami szczególnymi;
14) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
   1) zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
   2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
   3) lokalizacje nowych obiektów na terenach objętych planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
   4) ustalenie pkt.3 nie dotyczy realizacji kablowych sieci telekomunikacyjnych i kanalizacji telekomunikacyjnej z wyposażeniem typu szafy kablowe, studnie, słupki kablowe, skrzynki wnętrzowe i zewnętrzne.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 19.

1. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na powierzchniową eksploatację kredy jeziornej ,torfu ,piasku, kruszywa mineralnego w rozumieniu przepisów górniczych i geologicznych, oznaczonych w planie symbolem **PG**.
2. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na wysypiska śmieci oznaczonych w planie symbolem **OS.**
3. Nie wyznacza się dokładnego terminu tymczasowego wykorzystania terenów z ust.1 i 2.
4. Dla terenów o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
   1) składowanie w wyrobiskach piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
   2) składowanie nakładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk poza gruntami zalesionymi;
   3) lokalizację uzbrojenia technicznego, zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego, dróg niezbędnego do eksploatacji kruszywa;
   4) wykonanie indywidualnych ujęć wody;
   5) instalację zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych z zapewnieniem ich wywozu i utylizacji;
5. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji w kierunku rolnym i leśnym;
   2) zakaz składowania odpadów i zanieczyszczeń i wykorzystania wyrobisk na wysypisko śmieci i nieczystości ciekłych ;
   3) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń oraz wody z wyrobisk do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych;
6. Dla terenów o których mowa w ust. 2 ustala się dokonanie rekultywacji w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny do dokonania rehabilitacji i modernizacji zabudowy i infrastruktury oznaczone na rysunku planu symbolem graficznych **KZ** stanowiące centrum wsi.
2. Wyznaczone centra wsi stanowią obszary przestrzeni publicznej wskazane do ochrony ze względu na posiadane wartości kulturowe.
3. Planowane działania obejmują rehabilitację istniejącej zabudowy,odnawianie lub budowę dróg,placów,parkingów,chodników,oświetlenia ulicznego,obiektów usługowych,budynków mieszkalnych,gospodarczych , sieci infrastruktury technicznej , sanitarnej, wodociągowej, gazowej,energetycznej,telekomunikacyjnej ,zaopatrzenia w energię.
4. Zasady ochrony obszarów i sposób realizacji planowanych działań określono w § 10 ust.3 planu.
5. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

6. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie oznaczonych terenów.

Dział II
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 21.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **MN.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,budowlami rolniczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą ,usługową i komunalną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12 / 1 ha powierzchni brutto,
   2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
      a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
      b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
   3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
   4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
   5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
   7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
   8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5 m,2,5 kondygnacji;
   9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;
   10) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.
10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
      a) 20,0 m dla budynków wolnostojących,
      b) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
   2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:

a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;

3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 22.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **MNU.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół z towarzyszącą działalnością produkcyjną, rzemieślniczą oraz usługową związaną z obsługą rolnictwa i mieszkańców - o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną,budowlami rolniczymi , parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację:
   1) innych obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych, związanych z działalnością gospodarczą i komunalną o funkcji nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
   2) budynków pensjonatowych i agroturystycznych.
4. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
10. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12 / 1 ha powierzchni brutto,
    2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
       a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
       b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
    3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
    4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
    5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
    6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
    7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
    8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5 m,2,5 kondygnacji;
    9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni , dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;

10) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.

12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
        a) 20,0 m dla budynków wolnostojących,
        b) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
    2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
        a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
        b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
        c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych,
    4) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
        a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 23.

1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolem **ML.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków rekreacji indywidualnej lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością, usługową i komunalną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12 / 1 ha powierzchni brutto,
    2) minimalna szerokość działki wynosi:
        a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
        b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
    3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
    4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
    5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
    6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 50 %;
    7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
    8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 7,5 m, 1,5 kondygnacji;
    9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;

10) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.

10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
        a) 20,0 m dla budynków wolnostojących;
        b) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
    2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
        a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
        b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni;
        c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
    3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
        a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 24.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **MW**.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojściami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków hotelowych i pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gastronomiczną, handlową i usługową oraz inną działalnością gospodarczą i komunalną nie kolidującą z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65;
    2) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
    2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 50 %;
    3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
    4) maksymalna wysokość budynku 4 kondygnacje nadziemne, 12,0 m liczone od powierzchni najniżej położonego terenu do kalenicy dachu;
    5) Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu możliwe jest, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej i spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
    6) Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 25.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **RMN.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych i gospodarczych wraz z budowlami rolniczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą,usługową i komunalną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
   1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
   2) minimalna szerokość działki wynosi 25,0 m;
   3) ustalenia punktu 2. nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowy i rozbudowy;
   4) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
   5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
   7) dachy jedno lub dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
   8) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12 / 1 ha powierzchni brutto,
   2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
      a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
      b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
   3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
   4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
   5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
   7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
   8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5 m,2,5 kondygnacji;
   9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni , dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych ,naczółkowych;
   10) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.
11. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
      c) 20,0 m dla budynków wolnostojących,
      d) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
   2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:

a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;

3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 26.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **U**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi nieuciążliwe stanowiące obsługę mieszkańców na poziomie ogólno gminnym.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się handel, gastronomię oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. maksymalna powierzchnia sprzedaży wynosi 2000m^2.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
8. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
9. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,6,
    2) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
    3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
    4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
    5) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
    6) maksymalna wysokość budynku usługowego wynosi 10,5 m;
    7) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni , dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;
    8) w strefie B ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie.
11. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości:
    1) mają zapewniony dostęp do drogi publicznej,
    2) spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.

§ 27.

1. Ustala się tereny usług edukacji, oświaty i kultury, oznaczone na rysunku symbolem **UE**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację szkół stopnia podstawowego i gimnazjalnego wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojściami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację obiektów usług ogólnogminnych, sportu i kultury, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 28.

1. Ustala się tereny administracji publicznej, oznaczone na rysunku symbolem **UA**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów administracji publicznej wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojściami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację usług ogólnogminnych, handlu i gastronomii, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 29.

1. Ustala się tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku symbolem **US**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów sportowych oraz obiektów i urządzeń służących do rekreacji i wypoczynku wraz z budynkami gospodarczymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojściami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację usług hotelowych, pensjonatowych, gastronomicznych i handlowych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 30.

1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD,ZD1.**
2. Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację ogrodów działkowych z altanami i obiektami gospodarczymi o powierzchni zabudowy do 35 m^2 oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich oraz obiektami małej architektury.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
6. Ustala się zakaz:
   1) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
   2) prowadzenia działalności gospodarczej, w tym hodowli zwierząt.
7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) intensywność zabudowy wynosi do 0,15;
   2) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
   3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
   4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 15 %;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
   6) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi.
10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12,0 m;
   2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
      a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
      b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni;
      c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
   3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
      a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
      b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 31.

1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych i zieleni urządzonej w strefie jeziora Tonka - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD2.**
2. Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację ogrodów działkowych z altanami i obiektami gospodarczymi o powierzchni zabudowy do 35 m^2 oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich oraz obiektami małej architektury.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni całkowitej do 100 m², tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
6. Ustala się zakaz:
   1) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
   2) prowadzenia działalności gospodarczej, w tym hodowli zwierząt.
7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) intensywność zabudowy wynosi do 0,15,
   2) minimalna szerokość działki wynosi 12,0 m;
   3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
   4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
   5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 15 %;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
   7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
   8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 7,5 m, 1,5 kondygnacji;
   9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych.
10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12,0 m;
   2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
      a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
      b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni;
      c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
   3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
      a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0 m,
      b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0 m.

§ 32.

1. Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku symbolem **ZC –** cmentarzy nieczynnych oraz **ZCC –** cmentarzy czynnych.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację cmentarza.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
   2) tereny zieleni urządzonej.
4. Ustala się zakaz realizacji:
   1) obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
   2) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
5. Dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się strefę ograniczonego użytkowania o wielkości 150 m od granic obszaru, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Dopuszcza się powiększenie obszaru części grzebalnej cmentarza.
7. Dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia ochrony konserwatorskiej określone w § 14.

8. Dla strefy o której mowa w ust. 5. ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości do 50 m od granicy obszaru;
   2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i usług związanych z obsługą cmentarza ;
   3) w odległości powyżej 50 m od granicy obszaru możliwa jest lokalizacja obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem zaopatrzenia ich w urządzenia wodociągowe ze źródłem pozyskiwania wody znajdującym poza strefą o której jest mowa w ust. 5.

§ 33.

1. Ustala się tereny przemysłu, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku symbolem **P**.
2. Na obszarach usług o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe działalność gospodarczą uciążliwą w zakresie usług technicznych i drobnej wytwórczości, technicznej i rolniczej oraz magazynowania i składowania surowców i produktów nie spożywczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się usługi handlu, rzemiosła oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Ustala się zakaz realizacji:
   1) obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
   2) budynków mieszkalnych.
5. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych budynków muszą być zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
6. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
7. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków aktywnych chemicznie.
8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

§ 34.

1. Ustala się tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku symbolem **UP**.
2. Na obszarach usług o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe teren kolei oraz jako dodatkowe lokalizowanie ogólnodostępnych jednopoziomowych parkingów na poziomie terenu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się usługi handlu i gastronomii.
4. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
5. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia kanalizacji deszczowej oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków nieobojętnych dla środowiska.

§ 35.

1. Ustala się tereny stacji paliw płynnych i gazowych, oznaczone na rysunku symbolem **UDP**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację stacji paliw płynnych i gazowych.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) handel i gastronomię,
   2) budynki mieszkalne i usługowe,
   3) usługi techniczne branży samochodowej,
   4) parkingi na samochody osobowe, ciężarowe i autokary.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować na terenie inwestycji.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Warunkiem realizacji inwestycji jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz w urządzenia do oczyszczania, neutralizacji i odprowadzania ścieków i wód opadowych aktywnych chemicznie.

§ 36.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczoną na rysunku symbolem **R**.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1.ustala się:
   1) inwestycje oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem płodów rolnych;
   2) zabudowę zagrodową na terenie będącym własnością inwestora;
   3) zabudowę związaną rekreacją, sportem i wypoczynkiem ;
   4) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych;
   5) dokonywanie zalesień i zadrzewień terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3. pkt 1 i 2 jest:
   1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej, nie będącej drogą krajową ani wojewódzką;
   2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
   3) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno – ściekowej.
5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania przeznaczenia dopuszczalnego.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lecz nie mniej niż 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Ustala się zakaz:
   1) lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
   2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

§ 37.

1. Wyznacza się tereny upraw leśnych, oznaczone na rysunku:
   1) istniejące lasy - symbol **ZL**,
   2) tereny zalesiane - symbol **ZLZ**,
   3) tereny projektowanych zalesień - symbol **ZLP**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się uprawy leśne.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) działalnością produkcyjną i usługową, związaną z obsługą gospodarki leśnej;
   2) zabudowę mieszkaniową, realizowaną dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej
   3) lokalizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3. pkt 1 i 2 jest:
   1) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
   2) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno – ściekowej.
5. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

§ 38.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem **WS.**
2. Tereny o których mowa w ust. 1 obejmują istniejące rzeki,kanały, jeziora, strumienie oraz rowy melioracyjne.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.

§ 39.

1. Ustala się tereny dróg głównych, oznaczonych na rysunku symbolem **KDG**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 30,0 m. lub zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
   1) dla terenów zabudowanych - 10,0 m do krawędzi jezdni;
   2) poza terenami zabudowanymi - 25,0 m od krawędzi jezdni;
   3) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz korekty przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego, istniejącego zainwestowania , zgodnie z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi .

§ 40.

1. Ustala się tereny dróg zbiorczych w oznaczone na rysunku symbolem **KDZ**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0 m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
   1) dla terenów zabudowanych- 8,0 m do krawędzi jezdni;
   2) poza terenami zabudowanymi- 20,0 m od krawędzi jezdni;
   3) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego ,przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 41.

1. Ustala się tereny dróg lokalnych w ciągu dróg powiatowych, oznaczone na rysunku symbolem **KDL**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
   1) dla terenów zabudowanych - 8,0 m do krawędzi jezdni;
   2) poza terenami zabudowanymi - 20,0 m od krawędzi jezdni;
   1) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego , przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 42.

1. Ustala się tereny dróg dojazdowych w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDD**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
   1) dla terenów zabudowanych - 6,0 m do krawędzi jezdni;
   2) poza terenami zabudowanymi- 15,0 m od krawędzi jezdni;
   3) utrzymuje się istniejące linie zabudowy w terenach zainwestowanych
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego , przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 43.

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi.
4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 44.

1. Wyznacza się nieczynnych torowisk kolejowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KTr.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się obowiązek zachowania istniejących budynków, w tym budynków stacji, budowli, w tym mostów, wiaduktów, ramp, zjazdów, obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania terenu, w tym nasypów i placów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się:
   1) lokalizację ścieżek rowerowych oraz szlaków turystyki pieszej;
   2) lokalizację liniowych urządzeń uzbrojenia terenu;
   3) przebudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe, hotelowe, handlowe, gastronomiczne i usługowe;
   4) dokonywania podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia obiektów budowlanych.

§ 45.

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczone na rysunku symbolem **T**.
2. Jako dopuszczalne przeznaczenie terenu ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacji i innych obiektów niezbędnych do funkcjonowania urządzeń i sieci telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zagospodarowanie wolnych terenów zielenią;
   2) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
   3) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
   4) budowa nowych obiektów i rozbudowa istniejących może nastąpić zgodnie z warunkami ustalonymi w § 18 ust.1 i ust.9;

§ 46.

1. Wyznacza się tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody i zabytków, oznaczone na rysunku symbolem **ZN**.
2. Prace związane z urządzeniem terenu mogą być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Zabiegi konserwacyjne i wycięcia drzew wymagają decyzji zezwalającej na rozpoczęcie prac Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach parków wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i konserwacyjne powinny być prowadzone zgodnie z warunkami konserwatorskimi.
6. Dokumentacja projektowa podlega uzgodnieniu ze stanowiska konserwatorskiego.

§ 47.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **ZP**.
2. Prace związane ze zmianą urządzenia terenu mogą być wykonane po uprzednim wykonaniu projektu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 48.

1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem **UK**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi kultu religijnego obejmująca teren zespołu kościelnego, towarzyszących budynków, zieleni i zewnętrznych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie UK ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach ogrodzenia.
4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, obiektów, sieci infrastruktury technicznej i realizację nowych dla potrzeb lokalnych.
5. Obowiązuje wymóg prowadzenia prac remontowych , modernizacyjnych i rozbiórkowych na warunkach konserwatorskich określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu.
6. Dokumentacja projektowa podlega uzgodnieniu ze stanowiska konserwatorskiego.
7. W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 14.

§ 49.

1. Wyznacza się tereny punktu zlewnego, składowania i oczyszczania nieczystości ciekłych, oznaczone na rysunku symbolem **OW**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **OW** jest funkcja oczyszczalni ścieków z komunikacją wewnętrzną, budynkami obsługi, obiektami wyposażenia technicznego i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zagospodarowanie wolnych terenów zielenią;
   2) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
   3) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
   4) strefę ochronną 50m;
   5) dopuszcza się rozbudowę budynków, wyposażenia i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

§ 50.

1. Wyznacza się tereny gminnego wysypiska śmieci, oznaczone na rysunku symbolem **OS**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja wysypiska odpadów.
3. Ustala się rekultywację terenu w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji .

§ 51.

1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku symbolem **W**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja zaopatrzenia w wodę obejmująca wydzielony teren, studnie, ujęcia wody,obiekty i urządzenia stacji wodociągowej, hydrofornie, zbiorniki przeciwpożarowe oraz sieć infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

§ 52.

1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej energetyki, oznaczone na rysunku symbolem **E**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja związana z przesyłem energii elektrycznej i obsługą sieci energetycznych.
3. W ciągu linii energetycznej 110 kV ustala się strefę wyłączoną z zabudowy i ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 53.

1. Wyznacza się tereny ograniczonego użytkowania w 100 metrowej strefie po obu stronach istniejącego i projektowanego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia oznaczone na rysunku symbolem **G (gazociąg)**.
2. Ustala się obowiązek uzgadniania z zarządcą gazociągu wszelkich inwestycji i prac budowlanych w zbliżeniu lub w skrzyżowaniu z gazociągiem.
3. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z gazociągiem zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dla obiektów projektowanych i modernizowanych ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 54.

1. Wyznacza się tereny górnicze z podstawowym przeznaczeniem powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, piasku kredy jeziornej lub torfu , oznaczone na rysunku symbolem **PG**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów o których mowa w ust. 1. ustala się lokalizację budynków związanych z obsługą kopalni, wyposażenia technicznego, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk składowania mas ziemnych.
3. Eksploatacja złóż surowców mineralnych oznaczonych symbolem PG dopuszczalna jest po udokumentowaniu złoża i uzyskaniu koncesji na wydobycie przez jednostkę uprawnioną;
4. Na terenach oznaczonych symbolem PG ustala się:

1) obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku rolnym i leśnym;
2) zakaz wykorzystywania wyrobisk poeksploatacyjnych na wysypisko śmieci i ścieków;
3) pozostawienie wymaganych przepisami szczególnymi filarów ochronnych od istniejącego zainwestowania naziemnego i podziemnego;
4) wykonanie i utrzymanie na czas eksploatacji kopalni indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z zapewnieniem ich utylizacji stosownie do przepisów szczególnych;
5) zakaz wprowadzania z miejsc pozyskiwania piasku i kruszywa wody do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych;
6) dopuszcza się składowanie w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
7) dopuszcza się składowanie nadkładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk z wyłączeniem gruntów leśnych.

§ 55.

1. Wyznacza się obszary zagrożone powodzią lub podtopieniami, obejmujące tereny przyległe do rzeki Pasłęka w tym Obszar Chroniony Ostoja Bobrów oznaczone na rysunku symbolem **ZZ**.
2. Na wyznaczonych obszarach obowiązują ograniczenia i zakazy w użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami szczególnymi i ustawy Prawo wodne.

Dział III
Ustalenia końcowe

§ 56.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :

a) 0% dla terenów gminnych bez względu na przeznaczenie w planie;
b) 30 % dla terenów pozostałych.

§ 57.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubomino

Przewodniczący Rady Gminy
Lubomino

Paweł Miąsko

załącznik nr 2 do uchwały Nr V/25/2005
Rady Gminy Lubomino
z dnia 30 sierpnia 2005

Stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubomino.

W związku z art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubomino uchwalonego Uchwałą Nr XI/47/99 Rady Gminy w Lubominie z dnia 20 grudnia 1999 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Miąsko

załącznik nr 3 do uchwały Nr V/25/2005
Rady Gminy Lubomino
z dnia 30 sierpnia 2005

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Lubomino rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Miąsko

załącznik nr 4 do uchwały Nr V/25/2005
Rady Gminy Lubomino
z dnia 30 sierpnia 2005

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino należących do zadań własnych Gminy.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej związane z przedstawionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomino będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującym PLANEM ROZWOJU LOKALNEGO GMINY LUBOMINO NA LATA 2004 – 2006 ORAZ NA LATA 2007 – 2013 przyjętym uchwałą Nr VIII/42/2004 Rady Gminy Lubomino z dnia 30 grudnia 2004 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Miąsko