

UCHWAŁA Nr LIII/323/2006
RADY MIEJSKIEJ w Barczewie
z dnia 30 czerwca 2006r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Łęgajny i części obrębu Kapłityny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 oraz: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska w Barczewie uchwała co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Łęgajny i części obrębu Kapłityny.

§ 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 1 arkusza sporządzonego 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/44/2004 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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, urzędzenia 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, zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych.
- 12) w planie nie wyznaczono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 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 i literą A i cyframi oraz obiekty zabytkowe oznaczone symbolem graficznym.

§ 5.

Ilekróć 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, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Barczewie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, 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 drugorzędym, 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) **objektach 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 nieruchomości 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 pomi-

- nięciem balkonów, loggii i wykusy 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 wykusy 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 mkw.
 - 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, 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 wnętrza 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 sadownictwa, hodowli i 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 **RM** ;
- 6) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
- 7) usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U,U1**;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem **RU** ;
- 9) szkolnictwa i edukacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **UE** ;
- 10) kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
- 11) komunikacji, transportu i parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP,UP1**;
- 12) dystrybucji paliw płynnych i gazowych– oznaczone na rysunku planu symbolem **UDP**;
- 13) lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 14) gospodarki leśnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1**;
- 15) wyznaczone do zalesień – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
- 16) zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 17) ogrodów działkowych - oznaczone na rysunku planu **ZD,ZD1**;
- 18) obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 19) ujęć wody , studni i urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
- 20) gospodarki odpadami przeznaczonych do rekultywacji i rehabilitacji w kierunku leśnym - oznaczone na rysunku planu symbolem **OS/ZLP**;
- 21) oczyszczalni ścieków- oznaczone na rysunku planu symbolem **OW1**, przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **OW**;
- 22) stanowisk archeologicznych i obszarów obserwacji i ochrony archeologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem **A**;
- 23) wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 24) dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(L,D,GP)**;
- 25) dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 26) torowisk kolejowych z nasypem, budynkami i innymi obiektami stanowiącymi tereny zamknięte zgodnie z przepisami szczególnymi –oznaczone na rysunku planu symbolem **KTr**;
- 27) górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszywa, piasku, żwiru,– oznaczone na rysunku planu symbolem **PG,PG1**;
- 28) infrastruktury technicznej telekomunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **T**;
- 29) infrastruktury technicznej energetyki –oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 30) infrastruktury sieci przesyłowej gazu –oznaczone na rysunku planu symbolem **G** (gazociąg);

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 ciekłe wód śródlądowych i otaczająca je zieleń;
- 4) 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 Łęgajny i Wadąg;
- 9) zabudowa rekreacji i usług agroturystyki w zespołach osadniczych;
- 10) rekultywacja terenów nielegalnych wysypisk śmieci;
- 11) rekultywacja terenów wydobywania kruszywa, piasku ,torfu;
- 12) sieci energetyczne zasilające obiekty i oświetlenie miejsc publicznych;
- 13) szlaki turystyczne;
- 14) ośrodki turystyki kwalifikowanej i wypoczynku ;
- 15) zagospodarowanie cieków;

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 chronionego krajobrazu „OCHK Dolina Środkowej Łyny” na obszarze ustalonym przepisami szczególnymi;
 - 2) lasy ochronne grupy I;
 - 3) pasy gruntów przybrzeżnych rzeki Pisa i tereny leśne przyległe do rzeki ;
 - 4) obszar ochronny zlewni jeziora Łęgajny i Wadąg ;
 - 5) pasy gruntów przyległe do Kanału Elżbiety;
 - 6) zasięg terenów obszarów chronionego krajobrazu i środowiska kulturowego określa rys.1 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 lotniskowego 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, tarłisk, 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 wykonywania prac ziemnych trwale niszczących rzeźbę terenu z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym , zabezpieczeniem przed usuwaniem się mas ziemnych;
 - 11) zakaz likwidowania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnołotnych;
 - 12) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych
 - 13)ochrona istniejących zbiorników wodnych i cieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 14)pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych i oczek wodnych;
 - 15)produkcja rolna ukierunkowana na ekologiczną produkcję zwierzęcą i roślinną .
 - 16)ograniczenie chowu zwierząt gospodarskich do 60 DJP w gospodarstwie rolnym i nie więcej niż 1 DJP/ha;
 - 17)zakaz realizacji inwestycji kubaturowych i ogrodzeń na terenie przylegającym do rzeki Pisa w odległości mniejszej niż 10 m. od skarpy rzeki ;
 - 18)zakaz realizacji inwestycji kubaturowych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Wadąg i Łęgajny za wyjątkiem terenów przeznaczonych w planie;
 - 19)zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej jezior;

- 20) zakaz fragmentacji pasa trzcin na terenach leżących bezpośrednio nad jeziorami Wadąg i Łęgajny;
- 21) zakaz budowy indywidualnych pomostów na każdej działce leżącej nad jeziorem Wadąg;
- 22) nakaz uzbrojenia terenów zainwestowania w sieć kanalizacji rozdzielczej sanitarnej i deszczowej z wyposażeniem w urządzenia podczyszczające;
- 23) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód gruntowych i powierzchni gleby;
- 24) zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt dla których ochrony został wyznaczony obszar chronionego krajobrazu;
- 25) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i przepisami szczególnymi;
- 26) nakaz wykonania oceny wpływu na środowisko planów lub przedsięwzięć zgodnie z przepisami szczególnymi;

3. Na terenie gminy wyznacza się następujące strefy ochronne:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej **B**, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obejmująca obszar działek geodezyjnych wraz z ich otuliną i zachowaną zabudową historyczną;
- 2) 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;
- 3) strefy ochrony krajobrazu kulturowego **K** obszarów wiejskich centrum wsi, wskazane do objęcia ochroną ze względu na wartości kulturowe;
- 4) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody osiedla Łęgajny i szkoły leśnej Łęgajny zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) strefę ochrony pośredniej ujęcia wody jezioro Wadąg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) w granicach stref ochrony konserwatorskiej **B**, ochrony ekspozycji **E**, ochrony centrum wsi oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - 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.

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę przed zmianą użytkowania kompleksów gruntów omych III i IV klasy;
- 2) ochronę istniejących studni i ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej 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 wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 20) zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 200 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 powierzchnią eksploatacją złóż oraz inną działalnością gospodarczą;
 - 25) możliwość budowy lokalnych spiętrzeń wody, studni, stawów, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 26) zakaz budowy studni kopanych na wyznaczonych terenach zabudowy;
 - 27) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 28) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
 - 29) 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) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących - modernizowanych i nowoprojektowanych;
- 5) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;
- 6) 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. Nową zabudowę należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej ,w elewacjach należy stosować materiały naturalne, dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny, cegła, kamień, tynki tradycyjne, drewno.
3. Do bezwzględного zachowania i ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi w obszarze określonej strefy B ochrony konserwatorskiej wyznacza się obiekty budynku szkoły w Łęgajnach, dworca PKP w Łęgajnach, przydrożne kapliczki.

4. 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) zaprzestania jakiegokolwiek ingerencji w zabytkowe struktury stanowisk;
 - 3) przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 4) 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;
- 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 zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z godnie z przepisami szczególnymi;
- 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 planu miejscowego stanowią:

- 1) drogi:
 - a) droga główna nr.16 (projektowana jako główna ruchu przyspieszonego);
 - b) drogi lokalne;
 - c) drogi gminne lokalne;
 - d) drogi gminne dojazdowe;
 - e) drogi wewnętrzne;
- 2) linia kolejowa dwutorowa na terenach zamkniętych ;
- 3) projektowane trasy rowerowe i ciągi piesze.

§ 17.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego na terenie gminy:

1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu 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. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami szczególnymi;
12. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej nr 16;
13. Ustala się linie rozgraniczające dla projektowanego przebiegu drogi krajowej klasy KDGP nr 16 zgodnie z koncepcją programowo – przestrzenną przebudowy drogi opracowaną przez GDDKiA O/Olsztyn;
14. Dla drogi krajowej KDGP rezerwuje się pas terenu szerokości 100 m w liniach rozgraniczających ze zwiększoną rezerwą dla projektowanego węzła drogowego Łęgajny i korektę łuku poziomego.
15. Utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających projektowanej drogi nr 16 bez określania terminu;
16. Zmiana przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających projektowanej drogi może nastąpić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18.

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WŁOP 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) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres tymczasowy stosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 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) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji ustala się możliwość utylizacji ścieków w oczyszczalniach przydomowych lub grupowych;
 - 8) 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) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;
 - 4) 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 wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
 - 1) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i gazociągów średniego ciśnienia;
 - 2) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
 - 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, 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;
 - 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wewnętrznych;
 - 6) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 7) 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;
 - 8) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
 - 9) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii napowietrznych SN i nN na wspólnych słupach;
 - 10) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 11) dopuszcza się budowę lokalnych elektrowni wiatrowych, wodnych, generatorów i urządzeń prądotwórczych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 12) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym źródła odnawialne i wykorzystujące lokalne zasoby biomasy zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 13) szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
 - 14) zapewnienie prowadzenia eksploatacji istniejących linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem do istniejących słupów.
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) lokalizację 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 wewnętrzne i zewnętrzne.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 19.

1. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na powierzchniową eksploatację piasku, kruszywa mineralnego w rozumieniu przepisów górniczych i geologicznych, oraz terenów wydobywczych przeznaczonych do rekultywacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **PG,PG1**.
2. Nie wyznacza się dokładnego terminu tymczasowego wykorzystania terenów z ust.1.
3. 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;
4. 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.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Wyznacza się tereny do dokonania rehabilitacji i modernizacji zabudowy i infrastruktury stanowiące centrum wsi.
2. Wyznaczone tereny 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 budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami technicznymi, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, niewielkich budynków wielorodzinnych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, obiektów sieci uzbrojenia terenu, .
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3. Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych rolniczych i związanych z gospodarką rolną o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. 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.
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 odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne 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) nieprzekraczalną linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
 - 4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
 - 5) maksymalna wysokość mieszkaniowej- 12 m, 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych;

- 7) 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. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.
12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- 1) dopuszcza się podziały parcelacyjne w związku z wydzieleniem własności w zabudowie;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej :
 - a) 20,0 m dla budynków wolnostojących,
 - b) 16,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) 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.

§ 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 lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół z towarzyszącą zabudową funkcji usługowej, produkcyjnej, rolniczej, o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, budowlami rolniczymi, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, produkcyjnych i usługowych, związanych z działalnością gospodarczą i rolniczą o funkcji nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) lokalizację budynków zabudowy zamieszkania zbiorowego, pensjonatowych, usług agroturystycznych;
 - 3) lokalizację niewielkich budynków wielorodzinnych.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3. Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych rolniczych i związanych z gospodarką rolną o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. 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.
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. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
11. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków dopuszcza się urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
12. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 60 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
 - 3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym;
 - 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych;
 - 6) 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.
13. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.
14. 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.

§ 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, urządzeniami budowlanymi, 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 usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, komunalną, lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie 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.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy - 0,2 - 0,4;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 50 %;
 - 4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy 8 m, 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym;
 - 6) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni, dopuszcza się budowę dachów mansardowych, naczółkowych;

10. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

11. 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 lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami technicznymi, parkingami, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się funkcję zamieszkania zbiorowego hoteli i pensjonatów, funkcje usług i działalności gospodarczej nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie funkcji i sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń.
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 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 60 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne, 12,0 m liczone od powierzchni najniższej położonego terenu do kalenicy dachu;
 - 4) dopuszcza się przebudowy dachów płaskich na dachy strome o minimalnym kącie nachylenia połączenia dachu 30 stopni;
 - 5) dopuszcza się podziały parcelacyjne i scalenia części nieruchomości w związku z ustaleniem własności;
 - 6) 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;
 - 7) do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne 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 **RM**.
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, placami postojowymi, 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, sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie 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 dopuszcza 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 - 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 - 40 %;
 - 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
 - 3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy- 11 m, 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym;
 - 5) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;
 - 6) 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. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.
 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;
 - 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,U1**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów – funkcja usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii, usługi użyteczności publicznej, lokalizację miejsc parkingowych, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu.
4. Na terenach sąsiadujących z projektowanym węzłem komunikacyjnym Łęgajny i na terenie U1 dopuszcza się lokalizację stacji dystrybucji paliw i obiektów obsługi podróży.
5. Na terenach sąsiadujących z drogą krajową KDGP dopuszcza się lokalizację obiektów handlu hurtowego, placów manewrowych, placów składowych, składów, magazynów, budynków administracyjnych, biur, salonów sprzedaży.
6. Na terenach sąsiadujących z obiektami kolejowymi dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorników, magazynów i stacji dystrybucji paliw.
7. Maksymalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych - do 2000m².
8. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.
9. 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.
10. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków należy lokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
11. 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.
12. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
13. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy - 0,3 - 1,6;
 - 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 60 %;
 - 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. 9;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m;
 - 7) dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25 do 40 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.
14. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.
15. 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;
 - 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd 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.

§ 27.

1. Ustala się tereny usług edukacji, oświaty i kultury, oznaczone na rysunku symbolem UE.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję usług edukacji szkół stopnia podstawowego i gimnazjalnego wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację obiektów usług użyteczności publicznej, sportu, kultury, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu,

obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową w istniejącej i projektowanej zabudowie.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy funkcji podstawowej lub dopuszczalnej.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy, lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziału nieruchomości.
8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
9. 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.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 70 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, 3 kondygnacje;
 - 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci w nawiązaniu do dachu istniejącego budynku szkoły.

§ 28.

1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku symbolem **RU**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ustala się działalność gospodarczą uciążliwą związaną z rolnictwem, ogrodnictwem, przetwórstwem produktów rolnych, magazynowaniem, składowaniem surowców i produktów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi handlu, usługi użyteczności publicznej, administracji, usługi gospodarki komunalnej, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, inne usługi i działalność produkcyjną nie kolidującą z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, zmianom funkcji budynków i pomieszczeń pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.
5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy kubaturowej, budowli, urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcją podstawową lub dopuszczalną terenu.
6. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych budynków muszą być zlokalizowane 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. 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.
9. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
11. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**.

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 m² 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 i sieci uzbrojenia terenu.
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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 15 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 80 %;
 - 3) 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.

§ 30.

1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych i zieleni urządzonej w strefie jeziora Łęgajny - oznaczony na rysunku planu symbolem **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 m² 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 obiektów 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, nadbudowie 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. 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.
8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy -do 0,20,
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 20 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 70 %;
 - 4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy- 7,5 m, 2 kondygnacje;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 40 stopni;
9. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 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. Ustala się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku symbolem **P**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów ustala się działalność gospodarczą uciążliwą w zakresie produkcji, usług technicznych, przetwórstwa artykułów spożywczych, magazynowania i składowania surowców i produktów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi handlu, rzemiosła, inne usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizację budynków administracji i zaplecza socjalnego, miejsc postojowych, placów manewrowych.
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. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
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 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.
9. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 80 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 10 %;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m, 2 kondygnacje;
 - 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25 do 40 stopni;

- 5) dopuszcza się zabudowę na granicy działki z zachowaniem przepisów szczególnych.
10. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
11. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 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;

§ 32.

1. Ustala się teren usług parkingu ogólnodostępnego, oznaczony na rysunku symbolem **UP**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się lokalizację ogólnodostępnych jednopoziomowych parkingów na poziomie terenu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów o którym mowa w ust. 1. ustala się usługi handlu i gastronomii, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.
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.

§ 33.

1. Ustala się teren parkingu i zabudowy zespołami budynków garaży i gospodarczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UPI**.
2. Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zachowanie przejazdu i utrzymanie ciągów komunikacyjnych do terenów sąsiednich.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, nadbudowie z zachowaniem jednakowej architektury w zespołach zabudowy.
5. Dopuszcza się ogrodzenie terenu, budowę bram wjazdowych, osłonę terenu pasem intensywnej zieleni izolacyjnej.
6. Ustala się zakaz podziałów wtórnych nieruchomości zabudowanych.
7. Dopuszcza się dokonanie scaleń nieruchomości.
8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - minimum 10 %;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 70 %;
 - 3) geometria dachu budynków - dachy strome o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 25 stopni;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 4m, 1 kondygnacja nadziemna.

§ 34.

1. Ustala się tereny usług stacji paliw płynnych i gazowych, oznaczone na rysunku symbolem **UDP**.
2. Na terenach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów stacji paliw płynnych i gazowych.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu o którym mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii,
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usług,
 - 3) usługi techniczne branży samochodowej,
 - 4) lokalizację miejsc postojowych i placów manewrowych na samochody osobowe, ciężarowe i autokary,
 - 5) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie 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 należy lokalizować 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.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 70 %;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20 %;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy- 10 m, 3 kondygnacje;
 - 4) dachy strome o kącie nachylenia połąci 25 do 40 stopni;
10. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 35.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone 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) lokalizację obiektów związanych z rekreacją, sportem i wypoczynkiem;
 - 4) lokalizację obiektów i urządzeń 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 lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;

§ 36.

1. Wyznacza się tereny upraw leśnych i gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku:
 - 1) istniejące lasy-symbol **ZL**;
 - 2) tereny gospodarki leśnej - symbol **ZL1**,
 - 3) tereny projektowanych zalesień - symbol **ZLP**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów ustala się uprawy leśne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1, pkt. 2. ustala się:
 - 1) działalność produkcyjną i usługową, związaną z obsługą gospodarki leśnej;
 - 2) zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usług i inną realizowaną dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu.

5. 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.
6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
8. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

§ 37.

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.

§ 38.

1. Ustala się tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku symbolem **KDGP**.
2. W liniach rozgraniczających drogi 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 zjazdy z terenów zabudowanych do czasu realizacji inwestycji modernizacji drogi.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 60,0 m. lub zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 1) dla terenów zabudowanych - 30,0 m do krawędzi jezdni;
 - 2) dla nowej zabudowy usługowej i innej - 40,0 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 .

§ 39.

1. Ustala się tereny dróg lokalnych, 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..

§ 40.

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 na 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.

§ 41.

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. Utrzymuje się istniejące linie zabudowy na terenach zainwestowanych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 42.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **ZP**.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, inwestycji liniowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 43.

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. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, obiektów, sieci infrastruktury technicznej i realizację nowych dla potrzeb lokalnych.

§ 44.

1. Wyznacza się tereny punktu zlewnego, składowania i oczyszczania nieczystości ciekłych, oznaczone na rysunku symbolem **OW1**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **OW1** jest funkcja oczyszczalni ścieków z komunikacją wewnętrzną, budynkami obsługi, obiektami wyposażenia technicznego i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się teren istniejącej przepompowni ścieków oznaczony symbolem **OW**.
4. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego obiektu, lokalizację nowych urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu i obiektów związanych z funkcją przepompowni i gospodarką ściekami.
2. 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 dla terenu OW1 w zakresie ustalonym przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszcza się wymianę, odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, realizację obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

§ 45.

1. Wyznacza się tereny po wysypisku śmieci, oznaczone na rysunku symbolem **OS/ZLP**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów są uprawy leśne z funkcją zabezpieczenia terenu przed szkodliwym oddziaływaniem zgromadzonych odpadów na środowisko (glebę, powietrze, wody powierzchniowe i zbiorniki wody podziemnej) i ludzi.
3. Dopuszcza się lokalizację instalacji i obiektów monitorujących zagrożenie i wywołujących skutki zmniejszające zagrożenie terenu dla środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się dokonanie zalesienia terenu i prowadzenie rekultywacji terenu w kierunku leśnym.
6. Ustala się strefę ochronną przeznaczoną do zalesienia w odległości 100 m. od granicy wyznaczonego terenu.
7. Ustala się zakaz dostępu do terenu i strefy ochronnej dla osób nieupoważnionych.
8. Po dokonaniu rekultywacji terenu dopuszcza się realizację obiektów funkcji usług sportu i rekreacji.

§ 46.

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 budowę i rozbudowę obiektów, lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.
4. Utrzymuje się strefy ochronne ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 47.

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 energetycznych 15 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.

§ 48.

1. Wyznacza się tereny ograniczonego użytkowania w strefie po obu stronach istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia oznaczone na rysunku symbolem **G (gazociąg)**.
2. Ustala się obowiązek uzgadniania z zarządcą gazociągu wszelkich inwestycji i prac budowlanych w zblizeniu 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 i średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 49.

1. Istniejące tereny składowania i powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, piasku, zagrożone usuwaniem się mas ziemnych oznaczono na rysunku symbolem **PG,PG1**.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z obsługą kopalni i składowisk surowca, obiektów tymczasowych funkcji usług i produkcji związanych z przerobem kamienia, kruszywa,

obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego kopalni, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk składowania mas ziemnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolem PG ustala się:
 - 1) eksploatacja złoża może nastąpić po uzyskaniu koncesji i udokumentowaniu złoża zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku rolnym i leśnym;
 - 3) zakaz wykorzystywania wyrobisk poeksploatacyjnych na wysypisko śmieci i ścieków;
 - 4) pozostawienie wymaganych przepisami szczególnymi filarów ochronnych od istniejącego zainwestowania naziemnego i podziemnego;
 - 5) wykonanie i utrzymanie na czas eksploatacji kopalni indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z zapewnieniem ich utylizacji stosownie do przepisów szczególnych;
 - 6) zakaz wprowadzania z miejsc pozyskiwania piasku i kruszywa wody do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych;
 - 7) dopuszcza się składowanie w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
 - 8) dopuszcza się składowanie nadkładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk z wyłączeniem gruntów leśnych;
 - 9) nakaz zapewnienia trwałej ochrony i zabezpieczenia przed usuwaniem się mas ziemnych ze skarp i zboczy zgodnie z przepisami szczególnymi

Dział III Ustalenia końcowe

§ 50.

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.

§ 51.

Tracą moc ustalenia i rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo w obrębie Łęgajny zatwierdzone Uchwałą Nr LII/386/2002 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 30 września 2002 r. ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 157 z dnia 4 grudnia 2002 r. poz. 2115 oraz ustalenia i rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo zatwierdzone uchwałą nr XXXII/265/98 Rady Miejskiej Barczewa w Barczewie z dnia 29 kwietnia 1998 r. Dz.U. Woj. Olsztyńskiego Nr 12 z dnia 10 czerwca 1998r. odnoszące się do terenu objętego planem w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 52.

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 Barczewo

Piotr Szczyglak
Wice Przewodniczący
Rady Miejskiej w Barczewie