

UCHWAŁA NR XVII(185) 2020
RADY MIEJSKIEJ W BARCZEWIE

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/187/16 z dnia 5 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny, a także uchwałą Nr XXXIV/227/16 z dnia 20 grudnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo” przyjętego uchwałą Nr XXIII/148/2016 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 29.03.2016r.

Rada Miejska w Barczewie uchwała, co następuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny w miejscowości Barczewo, obejmujący teren o powierzchni 125,97 ha, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zgodnie z uchwałą Nr XXVII/187/16 z dnia 5 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny, która została zmieniona uchwałą Nr XXXIV/227/16 z dnia 20 grudnia 2016 r.

2. Niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VII/55/2007 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 19 marca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 14 z dnia 25 stycznia 2008r. poz. 390 w zakresie ustaleń tekstowych i rysunku dla obszaru objętego niniejszym planem w granicach zgodny z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

3. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru objętego planem.

§ 2. Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VII/55/2007 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 19 marca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Łęgajny i części obrębów Kaplityny opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 14 z dnia 25 stycznia 2008r. poz. 390 odnoszące się do obszaru objętego planem w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **materiałach tradycyjnych** - należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak cegła, kamień, drewno, płyta warstwowa, blacha trapezowa;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół ogniw fotowoltaicznych;
- 4) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć urządzenie elektrotechniczne, (część budowlana-fundament, wieża, część technologiczna- gondola z generatorem prądu i rotor) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **ogniwach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć element półprzewodnikowy, w którym następuje przemiana energii promieniowania słonecznego (światła) w energię elektryczną;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody i Marszałka Województwa, zarządzenia Marszałka Województwa, a także uchwały Rady Miejskiej w Barczewie, Marszałka Województwa i Sejmiku Województwa;
- 8) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania, które są dopuszczone w danym terenie na zasadach przepisów szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;
- 11) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć obiekty użyteczności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 8) przeznaczenia terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**,
 - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
 - d) tereny obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **P**,
 - e) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,

- f) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**,
- g) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Z**,
- h) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**,
- i) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WR**,
- j) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDS**,
- k) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,
- l) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
- m) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,
- n) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDP**,
- o) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Olsztyn" - GZWP Nr 213;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Doliny Środkowej Łyny";
- 3) stanowisko archeologiczne nr AZP 23-62, st. I/5;
- 4) granica złoża iłów ceramiki budowlanej „Łęgajny”;
- 5) granica złoża surowców ilastych „Łęgajny II”.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa;
- 5) gazociąg średniego ciśnienia;
- 6) granice obszaru Aglomeracji Olsztyn;
- 7) orientacyjny przebieg projektowanego węzła i drogi szybkiego ruchu w pasie drogi krajowej nr 16;
- 8) wymiarowanie w stosunku do projektowanego węzła i drogi szybkiego ruchu w pasie drogi krajowej nr 16.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 4) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
- 5) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

3. Zasady podziału nieruchomości przedstawione w ustaleniach planu nie dotyczą podziału działek z przeznaczeniem pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdy, parkingi, place manewrowe.

§ 7. 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych;
- 4) ochronę istniejących studni i ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie i ochronę istniejących kompleksów leśnych;
- 6) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem Z;
- 7) zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy;
- 8) zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **3.MNU, US, 1.Z, 1.WR**, znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Doliny Środkowej Łyny” obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Władający powierzchnią ziemi na której występuje zanieczyszczenie albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest obowiązany do przeprowadzenia jej kompensacji przyrodniczej.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **MNU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **US** - jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej, gdzie w elewacjach i dachach należy stosować materiały naturalne, takie jak: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny, cegła, kamień, tynki tradycyjne, drewno;

- 2) strefę obserwacji archeologicznej dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 23-62, st. I/5 zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w strefie o której mowa w pkt. 2 prowadzenie prac ziemnych jak dla zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się realizację oświetlenia w oparciu o spójne gabaryty i kolorystykę.

2. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS** wyznacza się jako obszar przeznaczony do realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: **KDL, KDD, 2.MNU** wyznacza się jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego lokalnym.

§ 10. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ujawnia się:

- 1) zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Olsztyn" - GZWP Nr 213;
- 2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu "Doliny Środkowej Łyny".

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny uzdrowiskowe;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.

4. Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, ustala się, w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) zasadę podziału prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15° gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 1200 m²,
 - bliźniaczej - 600 m²,
 - szeregowej - 300 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500 m²,
 - c) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych - 2000 m²
- 3) minimalną szerokości frontów działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - 20 m,
- bliźniaczej - 16 m,
- szeregowej - 8 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 20 m,

c) dla zabudowy usługowej - 20 m,

d) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych – 30 m.

2. Parametry działek ustalone w ust. 1 pkt 2 i 3, nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

4. Przy scalaniu i podziale nieruchomości należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

5. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod dojazdy wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) na obszarze w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Olsztyn" - GZWP Nr 213, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych;
- 4) w strefach kontrolowanych od gazociągów zakaz zabudowy, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzeń drzew i krzewów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wszelkie prace w strefach kontrolowanych od gazociągów mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, po 15 m w każdą stronę licząc od skrajnych przewodów;
- 7) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, po 5 m w każdą stronę licząc od skrajnych przewodów;
- 8) dla terenów znajdujących się w granicach złoża ilów ceramiki budowlanej „Łęgajny” nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenów znajdujących się w granicach złoża surowców ilastych „Łęgajny II” nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym systemem infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d; możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg i na terenach o innym przeznaczeniu oraz w strefach kontrolowanych od istniejących gazociągów;
- 4) możliwość napraw, prac remontowych i konserwacyjnych infrastruktury technicznej;

5) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
- c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW, w tym elektrowni słonecznych, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej za wyjątkiem rozbudowy i budowy nowych linii napowietrznych i napowietrzno-kablowych,
- e) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;

7) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;

8) zaopatrzenie w gaz:

- a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

9) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z sieci ciepłej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,
- b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni,
- c) w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania;

10) zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,
- b) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) poprzez indywidualne studnie wiercone po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
- d) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

11) odprowadzanie ścieków:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 40 dla budynków posiadających dostęp do sieci kanalizacyjnej,
- b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;

12) **gospodarkę odpadami komunalnymi** prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,

13) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej i rowów,
- b) niezanieczyszczonych do gruntu,
- c) powierzchniowo z dachów budynków oraz zagospodarowanie ich na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki,
- d) z terenów utwardzonych do odbiornika, po uprzednim ich oczyszczeniu, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się;

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów bezpośrednio do dróg publicznych oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów;
- 3) możliwość obsługi komunikacyjnej terenów z dróg znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
- 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych - minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - c) dla usług, biur i handlu - minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 3 na każde rozpoczęte 100 m;
 - d) dla usług gastronomii – 30 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - e) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - f) dla terenów usług sportu, rekreacji, turystyki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników.
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 8) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 9) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.MN - 5.MN**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) budynki gospodarcze i altany;
- 3) garaże;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie w formie budynków wolnostojących;

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8,5 m;
- 2) wysokość zabudowy nie mniejszą niż 6,5 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2 ;
- 5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się budowę wykuszy;
- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu:
 - a) równoległe do frontu działki budowlanej na której stoi budynek dla terenów oznaczonych symbolami: **4.MN, 5.MN**,
 - b) prostopadłe do frontu działki budowlanej na której stoi budynek dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MN, 3.MN**;
- 10) stosowanie gzymsów okapowych o wysięgu nie większym niż 0,9m;
- 11) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
 - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
 - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachów;

5. Dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, ustala się:

- a) maksymalną wysokość 6 m,
- b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej - 1200 m²,
 - b) bliźniaczej - 600 m²,
 - c) szeregowej - 300 m²,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej - 20 m,
 - b) bliźniaczej - 16 m,
 - c) szeregowej - 8 m,

7. Ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 3 m od granicy działki budowlanej.

8. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

9. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.MNU**, **2.MNU**, **4.MNU**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;
- 4) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze i altany;
- 2) garaże;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1.MNU**, dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) **2.MNU**, **4.MNU** dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8,5 m;
- 2) wysokość zabudowy nie mniejszą niż 6,5 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5 ;
- 5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się budowę wykuszy;
- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu:
 - a) równoległe do frontu działki budowlanej na której stoi budynek dla terenu oznaczonego symbolem **1.MNU**,
 - b) prostopadle do frontu działki budowlanej na której stoi budynek dla terenów oznaczonych symbolami: **2.MNU**, **4.MNU**;
- 10) stosowanie gzymsów okapowych o wysięgu nie większym niż 0,9 m;
- 11) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
 - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
 - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachów;

6. Dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, ustala się:

- a) maksymalną wysokość 6 m,
- b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych dla zabudowy:

- a) wolnostojącej - 1200 m²,
- b) bliźniaczej - 600 m²,
- c) szeregowej - 300 m²,

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych dla zabudowy:

- a) wolnostojącej - 20 m,
- b) bliźniaczej - 16 m,
- c) szeregowej - 8 m,

8. Ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 3 m od granicy działki budowlanej.

9. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

10. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3.MNU**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;
- 4) dopuszcza się realizację usług turystyki i rekreacji;
- 5) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

3. Obowiązują ustalenia § 7 ust 2 dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Środkowej Łyny”.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze i altany;
- 2) garaże;
- 3) zieleń urządzonej;
- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

5. Dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8,5 m;
- 2) wysokość zabudowy nie mniejszą niż 6,5 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;

- 4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5;
- 5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się budowę wykuszy;
- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do frontu działki budowlanej na której stoi budynek;
- 10) stosowanie gzymsów okapowych o wysięgu nie większym niż 0,9 m;
- 11) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
 - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
 - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachów.

7. Dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, ustala się:

- a) maksymalną wysokość 6 m,
- b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

8. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej –jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej:
 - a) wolnostojącej - 1200 m²,
 - b) bliźniaczej - 600 m²,
 - c) szeregowej - 300 m²,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej:
 - a) wolnostojącej - 20 m,
 - b) bliźniaczej - 16 m,
 - c) szeregowej - 8 m,

9. Ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 3 m od granicy działki budowlanej.

10. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

11. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

12. Działalność obiektów zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne).

13. Należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów usługowych np. poprzez odpowiednią separację przestrzenną (tj. rozmieszczanie uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej), zastosowanie rozdzielających terenów zieleni izolacyjnej.

14. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.U - 4.U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach nieruchomości, na których są one zlokalizowane;
- 2) dopuszcza się realizację usług:
 - a) użyteczności publicznej,
 - b) handlu hurtowego i detalicznego,
 - c) gastronomii;
- 3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m².

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.U** dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą komunikacji oraz turystyki.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8,5 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,1 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,3;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 900 m²,
- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych - 20 m.

7. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

9. Działalność obiektów zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne).

10. Należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów usługowych np. poprzez odpowiednią separację przestrzenną (tj. rozmieszczanie uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej), zastosowanie rozdzielających terenów zieleni izolacyjnej.

11. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.P - 3.P**, ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się działalność gospodarczą w zakresie produkcji, usług technicznych, przetwórstwa artykułów spożywczych, magazynowania i składowania surowców i produktów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, baz i usług technicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków administracji i zaplecza socjalnego, miejsc postojowych, placów manewrowych;
- 3) dopuszcza się realizację inwestycji o uciążliwości mieszczącej się w granicach nieruchomości, na których są one zlokalizowane;
- 4) dopuszcza się realizację usług:
 - a) użyteczności publicznej,
 - b) handlu hurtowego i detalicznego,
 - c) rzemiosła,
 - d) gastronomii;
- 5) zakazuje się realizacji:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000m².

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni izolacyjną i urządzoną;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,6 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 40°.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 1000 m²,

2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych - 30 m.

7. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

9. Działalność obiektów zabudowy produkcyjnej i usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne).

10. Ponadto należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów produkcyjnych np. poprzez odpowiednią separację przestrzenną (tj. rozmieszczanie uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej), zastosowanie rozdzielających terenów zieleni izolacyjnej.

11. Działalność prowadzona w ramach usług na terenach objętych projektem miejscowego planu nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US**, ustala się przeznaczenie: teren usług sportu, rekreacji, turystyki.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 7 ust 2 dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Środkowej Łyny”.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty usług sportu, rekreacji, turystyki;
- 2) obiekty obsługi turystyki, handlu i gastronomii;
- 3) altany, wiaty;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 5,0 ;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

5. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

7. Działalność obiektów zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne).

8. Należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów usługowych np. poprzez odpowiednią separację przestrzenną (tj. rozmieszczanie uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej), zastosowanie rozdzielających terenów zieleni izolacyjnej.

9. Działalność prowadzona w ramach usług nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi).

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R - 6.R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty związane z potrzebami gospodarstw rolnych typu stodoły, obory, obiekty gospodarcze i silosy;
- 3) ciek wodny, stawy, rowy melioracyjne;
- 4) retencję wód gruntowych, podziemnych i powierzchniowych;
- 5) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 6) dojazdy przeznaczone dla potrzeb rolnictwa;
- 7) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 8) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość zabudowy nie większą niż 8,5 m;
- 2) dla budynków związanych z potrzebami gospodarstw rolnych:
 - a) typu stodoły, obory, obiekty gospodarcze wysokość nie większą niż 10 m;
 - b) typu silosy, wysokość nie większą 18 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;
- 5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 9) dla pozostałych budynków dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.
- 10) stosowanie gzymsów okapowych o wysięgu nie większym niż 0,9m;
- 11) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj:
 - a) dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - b) kamień naturalny lub sztuczny, cegła, drewno;
 - c) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachów;
10. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki, ustala się minimalną powierzchnię działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 3 m od granicy działki budowlanej.

12. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach określonych w § 13 ust. 2 pkt 5, dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

13. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz składowania mas ziemnych na otwartych terenach rolnych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.Z - 3.Z**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.Z** obowiązują ustalenia § 7 ust 2 dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Środkowej Łyny”.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleni;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami – **1.ZL, 2.ZL**, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się racjonalne prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WR – 4.WR**, ustala się przeznaczenie: tereny rowów melioracyjnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenów jako biologicznie czynnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.KDS, 2.KDS**, ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy ekspresowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

3. Docelowo obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr S16 zapewniona będzie poprzez węzeł drogowy pn. Łęgajny. Do czasu rozbudowy drogi, dostęp do drogi możliwy jest poprzez drogi serwisowe, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, włączone na skrzyżowaniu skanalizowanym w miejscowości Łęgajny.

4. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.KDL - 4.KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 43 m jak na rysunku planu;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

4) utrzymanie istniejących zjazdów z terenów zabudowanych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.KDD - 6.KDD**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 15,6 m jak na rysunku planu;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.KDW - 7.KDW**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 20 m jak na rysunku planu;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

3) utrzymanie istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych;

4) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1.KDP - 9.KDP**, ustala się przeznaczenie: tereny ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m jak na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe, itp;

3) obowiązek wykonania utwardzonej nawierzchni ciągów.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 lit. d.

3. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

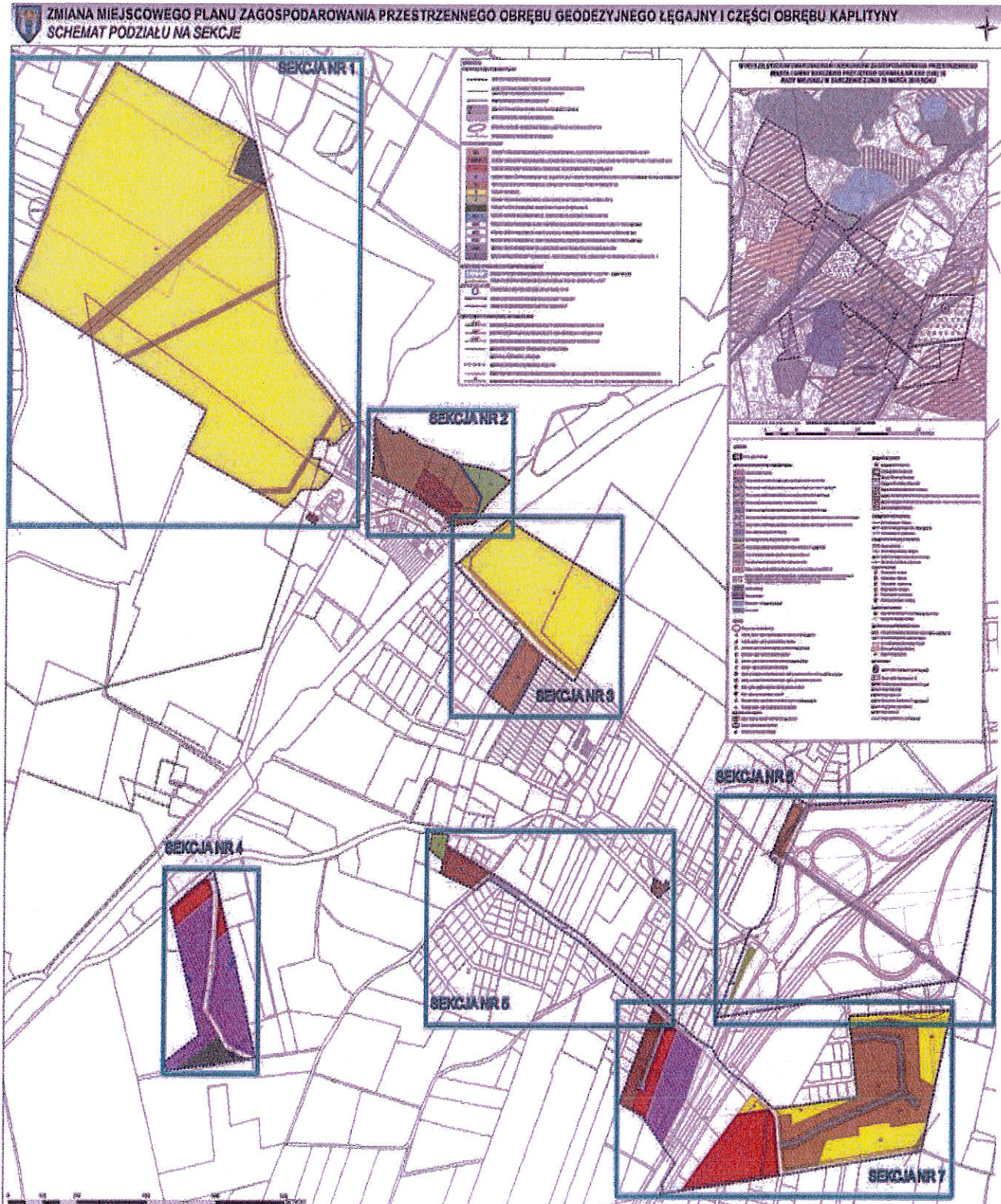
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Ciechanowicz-
Osiecka**

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XVII(185)2020
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia 27.02.2020r.



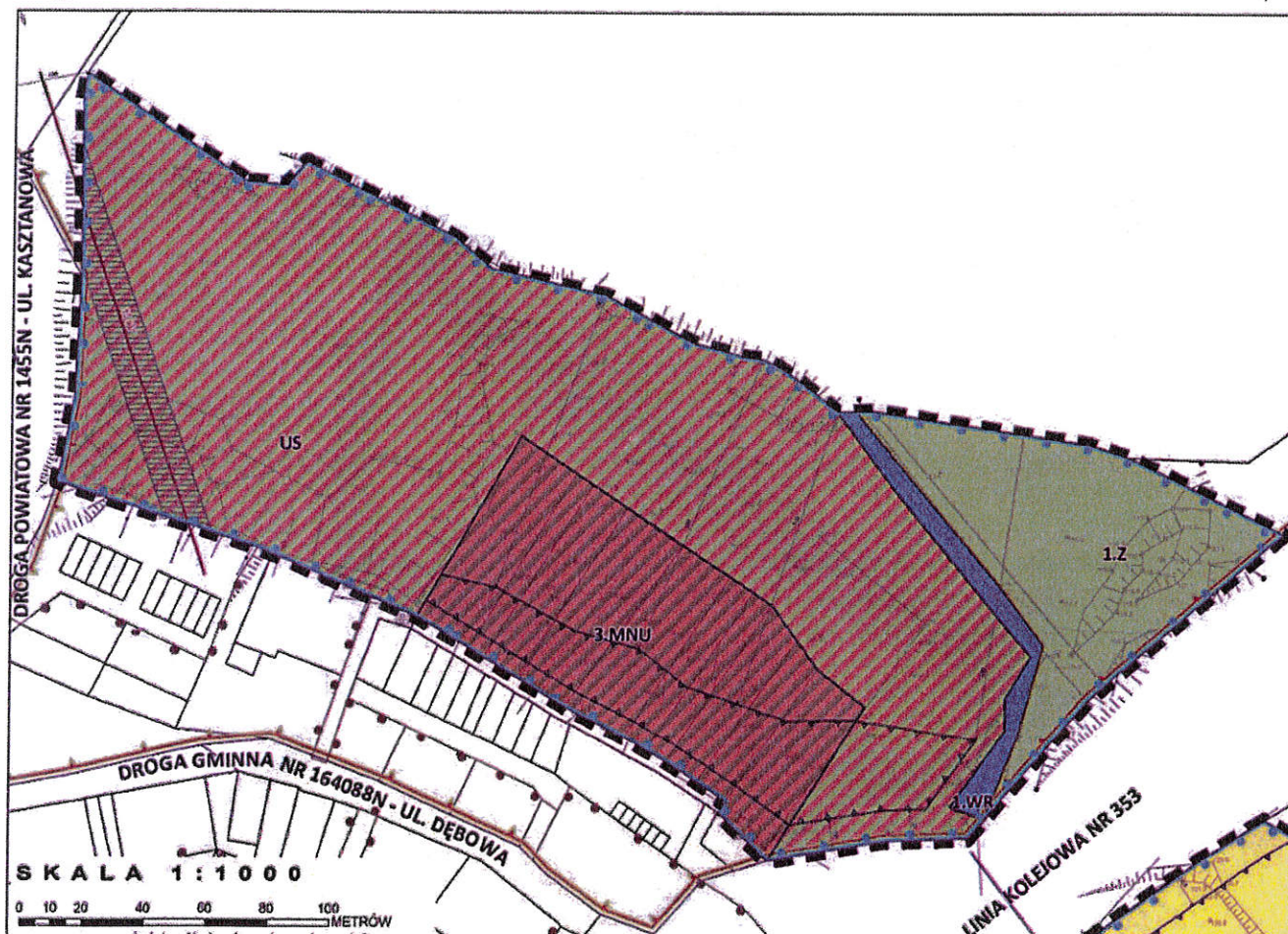
sekcja 1



sekcja 2

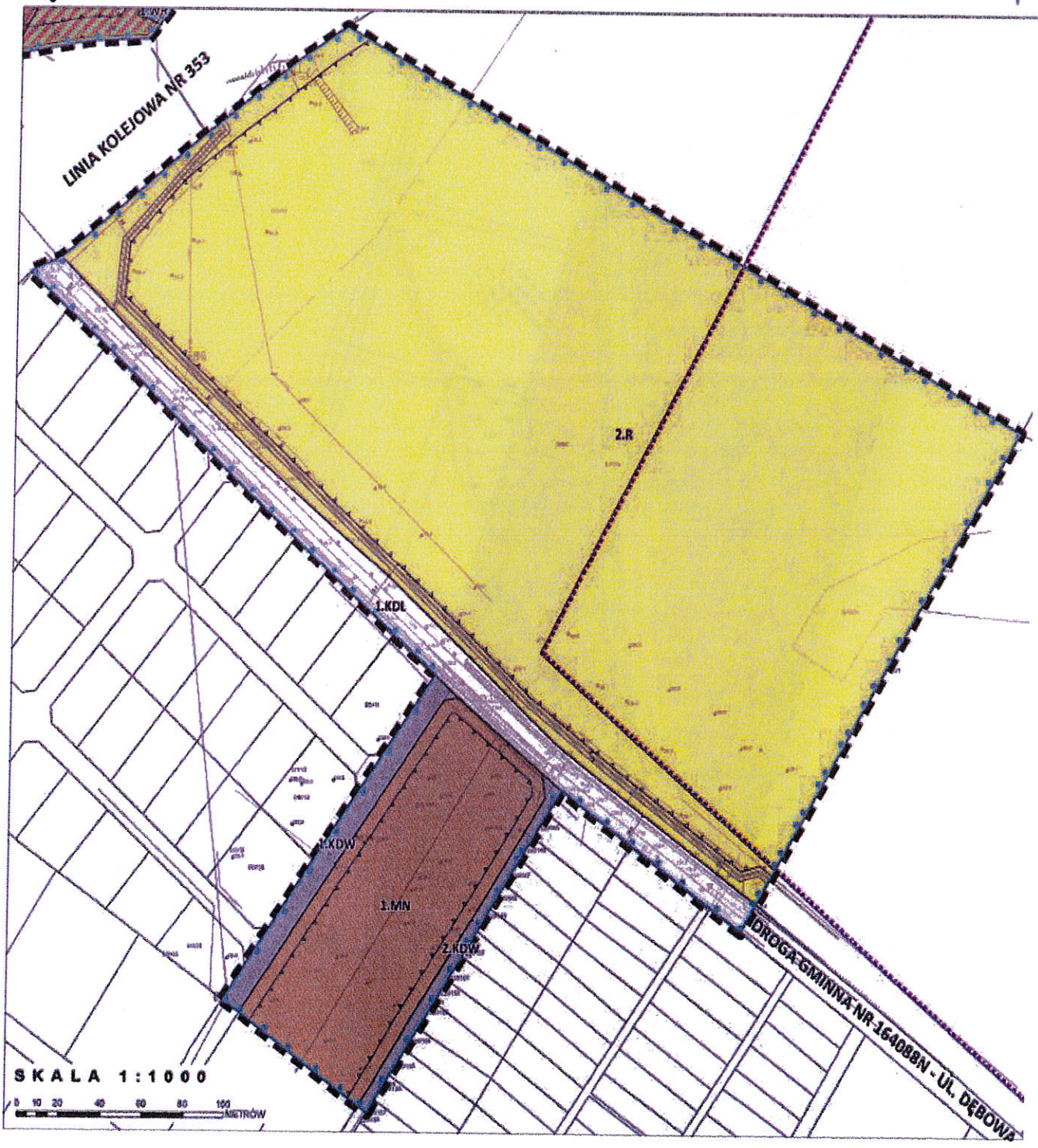


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁĘGAJNY I CZĘŚCI OBRĘBU KAPLITYNY
SEKCJA NR 2

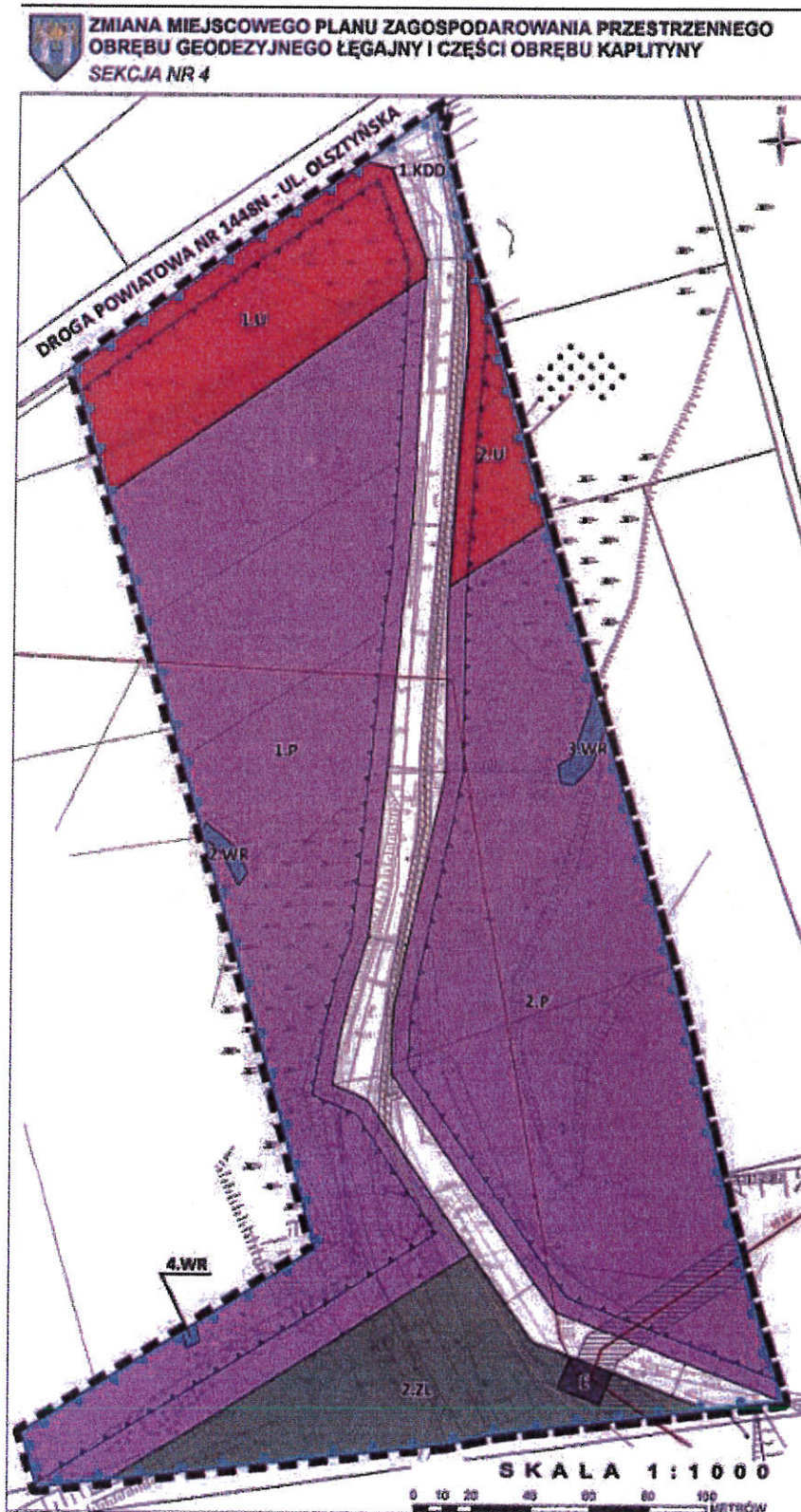




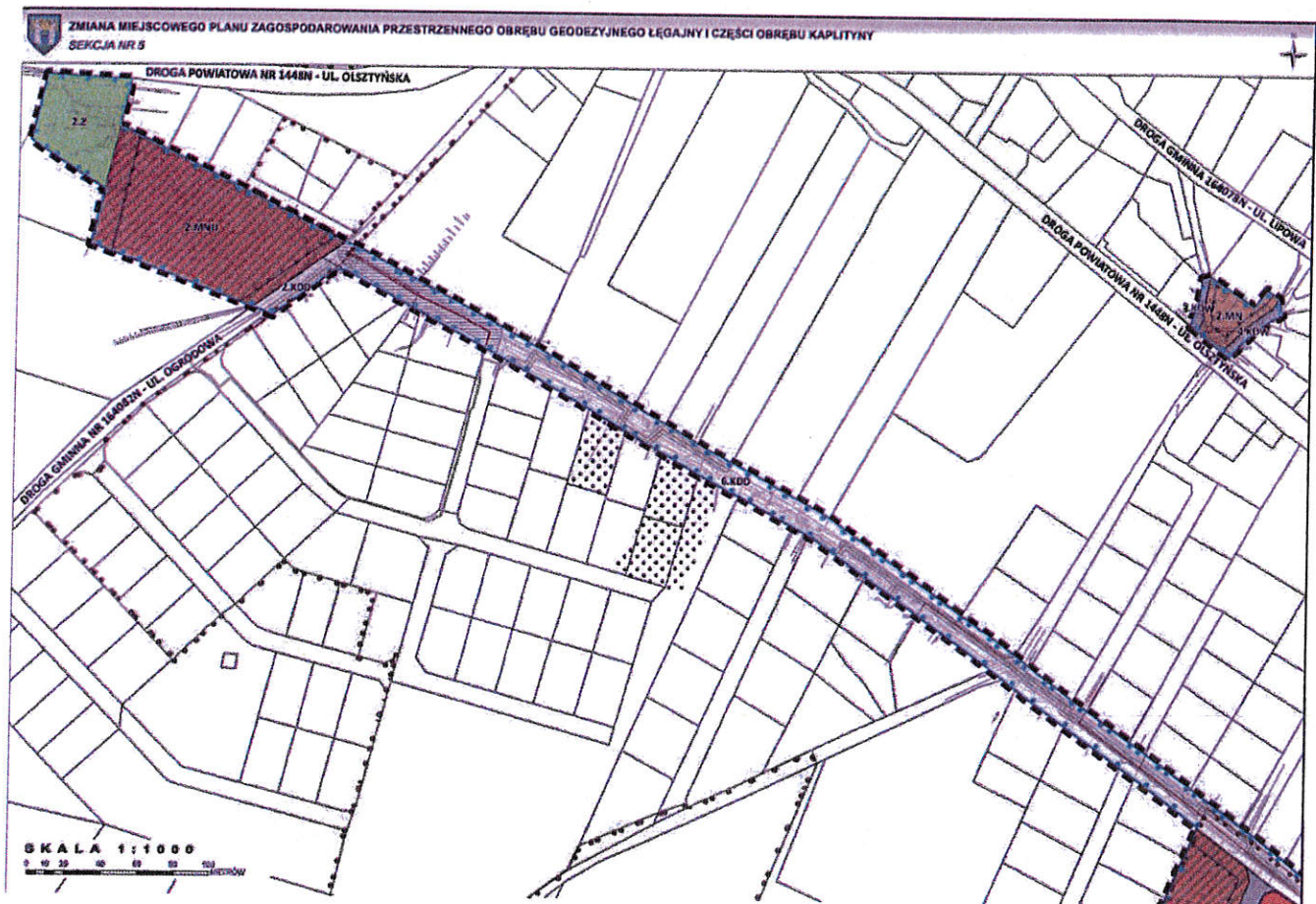
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁĘGAJNY I CZĘŚCI OBRĘBU KAPLITYNY
SEKCJA NR 3



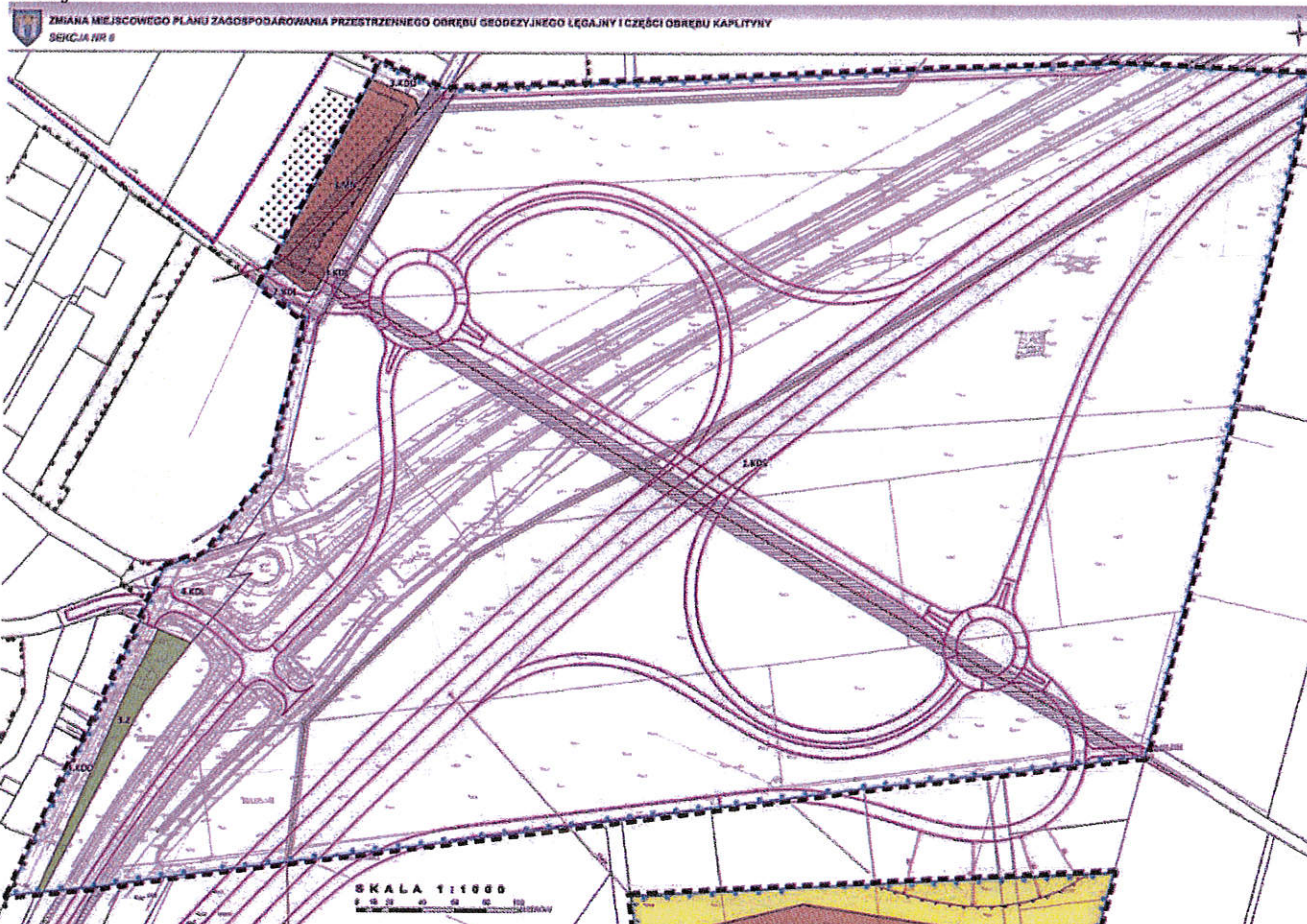
Sekcja 4



Sekcja 5

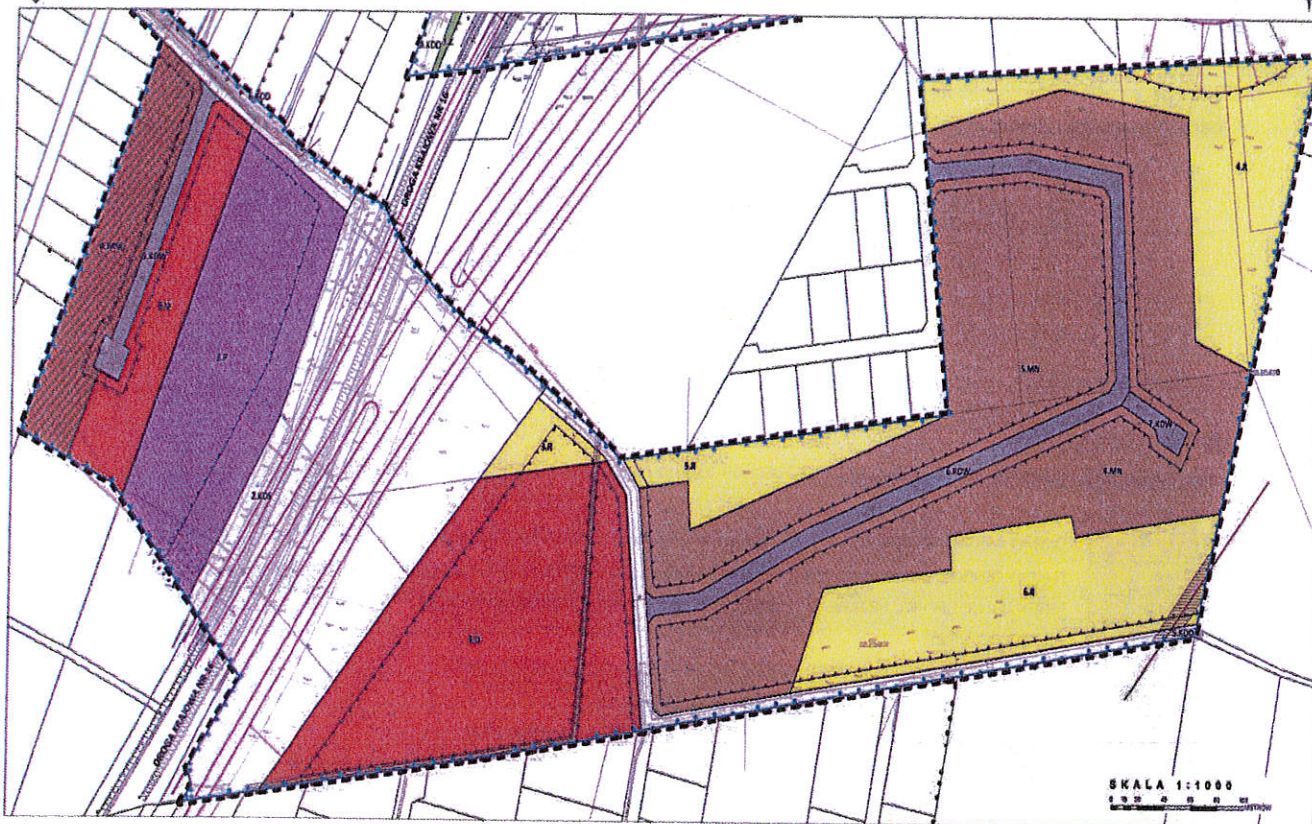


Sekcja 6



sekcja 7

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO LĘGAJNY I CZĘŚCI OBRĘBU KAPLITNY
SEKCJA NR 7












**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁĘGAJNY I CZĘŚCI OBRĘBU KAPLITYNY**

LEGENDA

LEGENDA:






OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFA TECHNICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH









PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI MN
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI MNU
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI U
P	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, BAZ I USŁUG TECHNICZNYCH, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI P
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI, OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM US
R	TERENY ROLNICZE
Z	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI Z
ZL	TERENY LASÓW, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI ZL
WR	TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH, OZNACZONE NA RYSUNKU SYMBOLAMI WR
KDS	TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESOWEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI KDS
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI KDL
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI KDD
KDW	TERENY DRÓG WĘWNĘTRZNYCH, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI KDW
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA, OZNACZONY NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: E

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH "OLSZTYN" - GZWP NR 213
-  GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINY ŚRODKOWEJ ŁYNY"
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR AZP 23-62, ST. 1/5
-  GRANICA ZŁOŻA ILÓW CERAMIKI BUDOWLANEJ "ŁĘGAJNY I"
-  GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW ŁASTYCH "ŁĘGAJNY II"

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

-  110 kV NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  15 kV NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  0,4 kV NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISZKIEGO NAPIĘCIA 0,4 kV
-  GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150 PN 6,3 MPa
-  GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  GRANICE OBSZARU AGLOMERACJI OLSZTYN
-  ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO WEZŁA I DRÓGI SZYBKIEGO RUCHU W PASIE DRÓGI KRAJOWEJ NR 16
-  WYMIAROWANIE W STOSUNKU DO PROJEKTOWANEGO WEZŁA I DRÓGI SZYBKIEGO RUCHU W PASIE DRÓGI KRAJOWEJ NR 16

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII(185)2020
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia 27 lutego 2020 r.

UCHWAŁA NR XVII(184)2020

RADY MIEJSKIEJ W BARCZEWIE

z dnia 27.02.2020r.

w sprawie: rozstrzygnięcia złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łęgajny i części obrębu Kaplityny, gmina Barczewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; ze zm.)

RADA MIEJSKA W BARCZEWIE

uchwała co następuje:

- § 1. Postanawia się nie uwzględnąć uwagi, opisanej w załączniku pod pozycją 1.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr XVII(184)2020

Rady Miejskiej w Barczewie

z dnia 27.02.2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łęgajny i części obrębu Kaplityny, gmina Barczewo						
Lp.	Data wpływu do urzędu	Oznaczenie terenu w tym w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Barczewie		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	Spółka/ 4.02.2020	Działki: 275 i 276	Zmiana podstawowego przeznaczenia na 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.			Zmiana zapisów dla działek nr 275 i 276 obręb Łęgajny wprowadzona została na wniosek mieszkańców i Rady Sołeckiej Łęgajny, którzy po wielu latach funkcjonowania wysypiska śmieci w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanych działek nie chcą doprowadzić do powstawania na terenie sołectwa Łęgajny podobnych obiektów o funkcjach sortowania i składowania odpadów.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Barczewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa dróg publicznych, przestrzeni publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Barczewo wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno- technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Barczewo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Barczewie
Aleksandra Ciechanowicz- Osiecka

