UCHWAŁA Nr .VI/28/2007
RADY GMINY Łyse
z dnia 11 kwietnia 2007.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717), uchwały Rady Gminy Łyse nr XIII/116/2004 z dnia 10 września 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Łyse, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łyse, po dokonaniu rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, Rada Gminy Łyse, uchwala co następuje:

Dział I
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar gminy Łyse w granicach administracyjnych gminy w podziale na obręby geodezyjne:

1) Łyse
2) Antonia
3) Baba
4) Dawia
5) Dęby
6) Dudy Puszczańskie
7) Grądzkie
8) Klenkor
9) Lipniki
10) Łączki
11) Piątkowizna
12) Plewki
13) Pupkowizna
14) Serafin
15) Szafranki
16) Tartak
17) Tyczek
18) Warmiak
19) Wejdo
20) Wyżega
21) Zalas
22) Złota Góra

§ 2.

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Rady Gminy Łyse nr XIII/116/2004 z dnia 10 września 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z załącznikiem graficznym.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone w części graficznej na rysunku planu, składającym się z 22 arkuszy sporządzonych na mapach w skali 1:2000. Rysunek planu jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łyse, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu

planu miejscowego i sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy i zasadach ich finansowania, stanowią załączniki nr. 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
   a) linie zabudowy,
   b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
   c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
   d) określenie geometrii dachu,
   e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
   a) szerokości frontów działek,
   b) powierzchni działek,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
10) terenów rekreacyjno - wypoczynkowych i imprez masowych;
11) tymczasowego zagospodarowania terenów;
12) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§ 4.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

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 numerem;
6) miejsca usytuowania stanowisk archeologicznych których granice oznaczone są liniami rozgraniczającymi, literą A i cyframi oraz obiekty zabytkowe oznaczone symbolem graficznym.

§ 6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łyse w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łyse - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 22 arkuszy, wykonaną na mapach w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła , obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
9) **obiektach służących działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych;
10) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
11) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
12) **obiekcie** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej;
13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
14) **intensywność zabudowy**- należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m2
15) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zieleń projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
16) **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;
17) **interes publiczny** – rozumie się przez to uogólniony cel dążeń i działań , uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
18) **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;
19) **dobra kultury współczesnej**- należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrz i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń,jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
20) **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;
21) **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;

22) **ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 7.

Ustala się wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

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

§ 8.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MN1**;
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 – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową- oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN**;
7) rolnicze-oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
8) usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U,U1**;
9) szkolnictwa i edukacji -oznaczone na rysunku planu symbolem **UE,UE/US** ;
10) sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
11) usług handlu- oznaczone na rysunku planu symbolem –**UH**;
12) targowisk i placów handlowych –oznaczone na rysunku planu symbolem **UHT**;
13) kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
14) komunikacji, transportu i parkingi – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
15) dystrybucji paliw płynnych i gazowych– oznaczone na rysunku planu symbolem **UDP;**
16) administracji publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;
17) zieleni objęte formami ochrony – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
18) lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
19) zalesień– oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLZ**;
20) wyznaczone do zalesień– oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
21) zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
22) zieleni objętej prawnymi formami ochrony - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
23) cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
24) przemysłu, składów, baz i usług technicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **P,P1**;
25) urządzeń zaopatrzenia w wodę i studni – oznaczone na rysunku planu symbolem **W** i symbolem studni;
26) gospodarki odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolem **OS**;
27) oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków- oznaczone na rysunku planu symbolem **OW**;
28) stanowisk archeologicznych i obszarów obserwacji i ochrony archeologicznej- oznaczone na rysunku planu symbolem **A** oraz nr ewidencyjnym;
29) powierzchniowych wód publicznych oraz rowów melioracyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
30) dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(Z,L,D)**;
31) dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

32) górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszywa, piasku, żwiru, torfu – oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
33) usług turystycznych, ośrodków wypoczynkowych-oznaczone na rysunku planu symbolem **UT, UT/WS**;
34) infrastruktury technicznej telekomunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **T**;
35) infrastruktury technicznej energetyki –oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;

Rozdział 3
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
§ 9.

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

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:
   1) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych poszczególnych zespołów zabudowy;
   2) sieci dróg wewnętrznych, dróg publicznych dojazdowych, lokalnych, zbiorczych, ścieżek rowerowych, tras turystycznych;
   3) zagospodarowanie terenów przylegających do rezerwatu Serafin z realizacją obiektów Centrum Edukacji Ekologicznej;
   4) zagospodarowanie i odbudowa koryta kanału Kaczor;
   5) przebudowa jazu na rzece Szkwa w obrębie Szafranki;
   6) układy małej architektury;
   7) miejsca instalacji nośników reklamowych;
   8) zespoły zieleni wysokiej i niskiej ;
   9) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej;
   10) zabudowa rekreacji na wyznaczonych terenach ;
   11) zabudowa rekreacji i agroturystyki w zespołach osadniczych;
   12) rekultywacja terenów nielegalnych wysypisk śmieci;
   13) rekultywacja terenów wydobycia piasku, kruszywa, torfu;
   14) sieci energetyczne zasilające obiekty i oświetlenie miejsc publicznych;
   15) budowle sieci infrastruktury technicznej;
   16) ośrodki turystyki kwalifikowanej i wypoczynku;
   17) zagospodarowanie cieków poprzez budowę zbiorników wodnych i obiektów hydrotechnicznych oraz tworzenie systemów retencji naturalnej;

Rozdział 4
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
§ 10.

1. Ustala się obszary chronionego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obejmujące:
   1) obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008 na terenie fragmentu obrębu geodezyjnego Łączki zgodnie z przepisami odrębnymi bez geodezyjnego ustabilizowania obszarów;
   2) tereny rezerwatu przyrody Serafin zgodnie z przepisami szczególnymi;
   3) tereny rezerwatu przyrody Mingos zgodnie z przepisami szczególnymi;
   4) tereny rezerwatu przyrody Tabory zgodnie z przepisami szczególnymi;
   5) lasy ochronne i wodochronne zgodnie z przepisami szczególnymi;
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 obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, zabezpieczeniem przed usuwaniem się mas ziemnych, obiektów na rzecz

obronności i bezpieczeństwa państwa, inwestycji realizujących cele publiczne;
2) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu za wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, obiektów na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, zabezpieczeniem przed usuwaniem się mas ziemnych, inwestycji realizujących cele publiczne;
3) zachowanie naturalnych kompleksów łąk ;
4) zakaz lokalizacji budownictwa letniskowego poza terenami wyznaczonymi w planie miejscowym;
5) ochrona istniejących zespołów leśnych i prowadzenie naturalnej gospodarki leśnej ;
6) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
7) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych , jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zabezpieczenie przeciwpowodziowe i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych ;
8) zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
9) zakaz umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt ,niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk, ptasich gniazd oraz wybierania jaj ptasich poza działalnością związaną z gospodarką łowiecką, rybacką , rolną i leśną prowadzoną zgodnie z przepisami szczególnymi;;
10) zakaz wypalania roślinności;
11) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale niszczących rzeźbę terenu z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, zabezpieczeniem przed usuwaniem się mas ziemnych;
12) zakaz likwidowania zbiorników wodnych, kanałów oraz obszarów wodnobłotnych;
13) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych
14) ochrona istniejących zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych i cieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
15) produkcja rolna ukierunkowana na ekologiczną produkcję zwierzęcą i roślinną ;
16) zakaz prowadzenia wielkotowarowej gospodarki rolnej ;
17) promowanie ekstensywnej gospodarki łąkarskiej;
18) zakaz pozbawiania brzegów zabudowy roślinnej;
19) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód gruntowych i powierzchni gleby ;
20) zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000;
21) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i przepisami szczególnymi ;
22) nakaz wykonania oceny wpływu na środowisko planów lub przedsięwzięć zgodnie z przepisami szczególnymi na terenach NATURA 2000 i terenach przylegających .

3. Ustala się strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody oznaczonych na rysunku planu w granicach działki geodezyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się ochronę terenów zbiornika wód podziemnych „Sandr Kurpie" GZWP nr. 216 obejmującego obręby geodezyjne Baba, Łyse, Lipniki, Dawia, Plewki, Szafranki, Złota Góra zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się ochronę terenów leśnych obejmujących złoża piasków kwarcowych „Malarz" z zakazem eksploatacji złoża..
6. Ustala się ochronę zgodnie z przepisami szczególnymi pomnika przyrody – lipa drobnolistna w miejscowości Łączka.
7. Dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż torfu, kruszywa i piasku na terenie gminy zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska , przyrody i kształtowania zieleni ustala się :
1) ochronę przed zmianą użytkowania kompleksów gruntów IV klasy;
2) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
3) zachowanie zieleni naturalnej wzdłuż cieków wodnych;
4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
5) restytucję i ochronę lasów łęgowych;
6) zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych;
7) zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg;
8) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych
9) lokalizację miejsc parkingowych i postojowych przy drogach głównych wyposażonych w przenośne toalety publiczne i pojemniki na odpady stałe ;
10) zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 5 m od korony

dolin rzek;
11) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych i rowów melioracyjnych;
12) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
13) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
14) ochronę dolin rzecznych wraz z zespołami lasów łęgowych i łąk;
15) obowiązek tworzenia wiejskich punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci.
16) 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;
17) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
18) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
19) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
20) zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 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 powierzchniową eksploatacją złóż oraz inną działalnością gospodarczą;
25) budowę lokalnych spiętrzeń wody, studni, stawów, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
26) wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
27) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
28) nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.

§ 12.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
1) zachowanie stref ekspozycji istniejących dominant urbanistycznych;
2) zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych;
3) zachowanie i ochronę kompleksów leśnych;
4) zachowanie i ochronę kapliczek przydrożnych;
5) zachowanie i ochronę miejsc pamięci narodowej;
6) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących , modernizowanych i nowoprojektowanych;
7) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;

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

§ 13.

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

§ 14.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatora zabytków ustala się :

1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków zmian warunków zabudowy i zmian w użytkowaniu ;
2) obowiązek prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych pod nadzorem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków
3) wymóg prowadzenia prac remontowych , modernizacyjnych i rozbiórkowych na warunkach określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków ;
4) dokumentacja projektowa podlega uzgodnieniu ze stanowiska konserwatorskiego;
5) strefy ochrony konserwatorskiej **B**, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obejmujące obszary historycznych układów ruralistycznych wraz z ich otuliną i zachowaną zabudową historyczną ;
6) strefy ochrony ekspozycji **E**, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, wyznaczające miejsca ekspozycji walorów krajobrazowych układów ruralistycznych i dominant, ze względu na ich znaczenie dla zachowania tożsamości kulturowej obszaru;
7) w granicach stref ochrony konserwatorskiej **B**, ochrony ekspozycji **E**, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
   a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg i placów,
   b) zachowanie historycznej zabudowy wsi, jej kubatury w tym: powierzchni zabudowy parteru, wysokości ścian, kształtu dachów;
   c) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy historycznej;
   d) restauracja i zachowanie budynków o regionalnej lub lokalnej wartości kulturowej z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości zabytkowej;
   e) 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;
2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, po uprzednim uzgodnieniu projektu z właścicielami sąsiednich nieruchomości;
3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
4) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem działki oraz odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
6) umieszczenie zieleni na terenach publicznych wymaga opracowania projektu zieleni;
7) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych , ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków;
8) umieszczenie nośników reklamowych wymaga wykonania dokumentacji projektowych instalacji i uzyskania zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości.

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

§ 16.

1. Układ komunikacyjny na terenie gminy stanowią :
   1) drogi:
      a) drogi wojewódzkie zbiorcze;
      b) projektowana droga wojewódzka zbiorcza w miejscowości Łyse;
      c) drogi powiatowe lokalne;
      d) drogi gminne lokalne;
      e) drogi gminne dojazdowe;
      f) drogi wewnętrzne;
   2) projektowane trasy rowerowe, trasy turystyczne, ciągi piesze:

§ 17.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego na terenie gminy:

1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposoby użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:
   a) dla usług, biur i handlu – 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
   b) dla gastronomii – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
   c) dla centrów handlowo-usługowych – 35 stanowisk na 1000m2 powierzchni użytkowej budynków;
   d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca;
   e) dla terenów rekreacji i sportu – 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
   f) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli – 20 miejsc na 100 łóżek,
   g) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
   h) dla budynków wielorodzinnych– 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
   i) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
2. Minimalna szerokości ścieżek rowerowych wynosi 1,5m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2m 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 i wewnętrzne do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne;
6. Nowe ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi lub na terenie własnej działki;
7. Dopuszcza się utrzymanie się istniejących ogrodzeń usytuowanych wzdłuż dróg;
8. Dopuszcza się modernizację dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę nowych dróg, wprowadzenie zmiany klas, kategorii i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
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 , oświetlenia ulicznego ,instalacji gazowych, telekomunikacyjnych, wodociągowych, sanitarnych i innych zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Ustala się linie rozgraniczające dla projektowanego przebiegu drogi KDZ w miejscowości Łyse.

§ 18.

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WLOP lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) utrzymuje się lokalizacje istniejących ujęć wody i hydroforni;
   2) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
   3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody i hydroforni ;
   4) dla terenów nie objętych systemem wodociągów do czasu realizacji tej 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) budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków grupowych i przydomowych zgodnie z potrzebami;
   3) obowiązek odprowadzania lub wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych i pompowni;

4) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;
5) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków technologicznych i deszczowych z zanieczyszczeń przemysłowych, wód z powierzchni utwardzonych z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
6) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
7) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji;
8) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji ustala się możliwość utylizacji ścieków w oczyszczalniach przydomowych lub grupowych;
9) 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 kolektorów deszczowych;
   2) budowę sieci kanalizacji deszczowej;
   3) 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;
   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;
   3) prowadzenie gospodarki odpadami, kierunki odprowadzania odpadów, sposób gromadzenia odpadów niebezpiecznych, organicznych, surowców wtórnych określa gminny program gospodarki odpadami.
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, węgiel, olej opałowy o niskiej zawartości siarki , odnawialne źródła energii, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych;
   2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
   1) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
   2) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi;
   3) dopuszcza się budowę sieci gazowniczej magistralnej, rozdzielczej, przyłączy do budynków na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi;
   4) dopuszcza się lokalizacje stacji redukcyjnych, zbiorników gazu zgodnie z przepisami szczególnymi;
   5) podział terenu na działki geodezyjne powinien gwarantować wykonanie indywidualnych przyłączy gazowych do budynków;
   6) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy zarezerwować pas dla sieci gazowniczej zgodnie z przepisami szczególnymi;
   7) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń lub w innym miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
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;
8) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji wnętrzowych;
9) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
10) 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;
11) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
12) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii napowietrznych SN i nN na wspólnych słupach;
13) podłączenie obiektów i budynków do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora energetycznego będzie się odbywać zgodnie z przepisami szczególnymi;
14) dopuszcza się budowę lokalnych elektrowni wiatrowych, wodnych, generatorów i urządzeń prądotwórczych zgodnie z przepisami szczególnymi;
15) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym źródła odnawialne i wykorzystujące lokalne zasoby biomasy zgodnie z przepisami szczególnymi;
16) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu.

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

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
§ 19.

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

3) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń oraz wody z wyrobisk do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych;

6. Dla terenów o których mowa w ust. 2 ustala się dokonanie rekultywacji w kierunku leśnym.

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 we wszystkich obrębach geodezyjnych z terenu planu, bez wyznaczania granic terenów.
2. Wyznaczone centra wsi stanowią obszary przestrzeni publicznej wskazane do ochrony ze względu na posiadane wartości kulturowe.
3. Planowane działania obejmują rehabilitację istniejącej zabudowy, odnawianie lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków mieszkalnych, gospodarczych, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.
4. Zasady ochrony obszarów i sposób realizacji planowanych działań określono w rozdziałach 4,5,6 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,MN1** i numerem wyróżniającym położenie w obrębie geodezyjnym.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, budynkami wolnostojącymi lub zespołem budynków, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, rolniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, lokalizację obiektów i urządzeń technicznych sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych 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) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
      a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
      b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
   2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 6,0 m;
   3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
   5) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
   6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 11 m,3 kondygnacje;

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży- 6m, 2 kondygnacje
8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy , dachów mansardowych, naczółkowych;
9) w strefie 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) dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.

10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki:
        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 150,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 150,0 m.

§ 22.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **MNU** i numerem wyróżniającym obrębu geodezyjnego**.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową, o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
    1) lokalizacje obiektów i urządzeń funkcji usług i produkcji o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności;
    2) zabudowę związaną z działalnością rolniczą;
    3) funkcję zamieszkania zbiorowego, pensjonatów i usług agroturystycznych;
    4) lokalizację sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
10. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej :
        a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m,
        b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
4) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej -11 m, 3 kondygnacje;
6) maksymalna wysokość zabudowy usług i gospodarczej-8m, 2 kondygnacje
7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30 do 45stopni , dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych;
8) w strefie 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;
9) dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki:
        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,
    2) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi 6,0 m., jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 150,0 m, 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 150,0 m.

§ 23.

2. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej , oznaczone na rysunku symbolem **ML.**
3. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych rekreacji indywidualnej lub ich zespół, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, podjazdami oraz małą architekturą.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :
    1) funkcję budynków zamieszkania zbiorowego, mieszkalno – pensjonatowych;
    2) zabudowę usługową, handlu, gastronomii, użyteczności publicznej o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności;
    3) lokalizację obiektów tymczasowych;
    4) lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu;
    5) lokalizacje obiektów i urządzeń funkcji sportu i rekreacji.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
8. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
9. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
    2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
    3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 6;

4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 8 m, 2 kondygnacje;
5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;

11. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
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 200,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 200,0 m.

§ 24.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **MW**.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, dojściami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję zamieszkania zbiorowego, hoteli i pensjonatów, funkcję usługową nie kolidującą z przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizację obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków i lokali pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych 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 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 budynku zabudowy mieszkaniowej 4 kondygnacje nadziemne,12,0 m liczone od powierzchni najniżej położonego terenu do kalenicy dachu;
    4) geometria dachu-dachy dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 30 stopni;
    5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usług-6m,2 kondygnacje;
    6) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z ustaleniem własności lokali i budynków;
    7) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, 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;

§ 25.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem **RM.**
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę zagrodową z budynkami mieszkalnymi, inwentarskimi, garażowymi, gospodarczymi, budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków agroturystycznych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową, rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, rekreacji, sieci uzbrojenia terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych, usługowych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
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 i oczyszczania ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
    1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
    2) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;
    3) ustalenia punktu 2. nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowy i rozbudowy;
    4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
    5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30 %;
    6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
    7) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
    8) w strefie ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy wysokie o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni), dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie;
11. Ustala się następujące 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 budynku mieszkalnego wynosi 11 m,3 kondygnacje;
    5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 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.
12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki:
        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 200,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 200,0 m.

§ 26.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową zagrodową oznaczone na rysunku symbolem **RMN** i numerem wyróżniającym obrębu geodezyjnego**.**
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów **RMN** ustala się realizację budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, inwentarskich, garażowych, gospodarczych wraz z budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi, małą architekturą, obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, obiektów związanych z usługami agroturystycznymi, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, usługową, o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, remoncie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych zgodnie w przepisami szczególnymi.
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 i oczyszczania ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
    1) ustalenia ust.10 nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowy i rozbudowy;
    2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
    3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
    4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
    5) dachy strome o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
    6) w strefie ochrony konserwatorskiej nowe obiekty winny mieć dachy strome o kącie nachylenia połaci 40 stopni (+5 stopni,-5 stopni),dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci mogą być stosowane o ile pozwolą na to warunki konserwatorskie;
11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
    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 budynku mieszkalnego - 11 m,3 kondygnacje;
    5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 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.
12. Ustala się następujące zasady scaleń i podziału nieruchomości na działki budowlane:
    1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
        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 wytyczonych dróg zapewniających dojazd do działek:
        a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 150,0 m,
        b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 150,0 m.

§ 27.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **U**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
   1) zabudowę usług handlu, gastronomii, usług użyteczności publicznej;
   2) zabudowę techniczno – produkcyjną, magazynów, składów;
   3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu
4. Maksymalna powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000m^2.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych 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 następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 50 %;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;
   3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
   4) maksymalna wysokość zabudowy- 15 m,3 kondygnacje;
   5) dachy dwuspadowe i wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
9. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów wtórnych terenu.
10. 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.

§ 28.

1. Ustala się tereny usług edukacji, oświaty i kultury, oznaczone na rysunku symbolem **UE,UE/US**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację szkół stopnia podstawowego i gimnazjalnego wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, komunikacją wewnętrzną i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację obiektów usług, sportu, kultury, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu, funkcję mieszkaniową zamieszkania zbiorowego, jednorodzinną i wielorodzinną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie, remontom 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 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 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25-45 stopni.
8. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów wtórnych terenu.
9. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.

§ 29.

1. Ustala się tereny administracji publicznej, oznaczone na rysunku symbolem **UA**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów administracji publicznej, wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację usług użyteczności publicznej, handlu, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy 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 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 - 15 %;
   3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
   4) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,3 kondygnacje;
   5) dachy dwuspadowe i wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;

§ 30.

1. Ustala się tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, organizacji imprez masowych, oznaczone na rysunku symbolem **US**.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację stadionu, obiektów sportowych oraz obiektów i urządzeń służących do rekreacji i wypoczynku wraz z budynkami gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, placami postojowymi, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację usług zamieszkania zbiorowego, hotelowych, pensjonatowych, gastronomicznych, handlu, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie, 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 lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem dachów jednospadowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
6. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
   3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, 3 kondygnacje;
   4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25-45 stopni.
7. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów wtórnych terenu.
8. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.

§ 31.

1. Wyznacza się tereny usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu- usługi handlu z komunikacją wewnętrzną, placami postojowymi, obiektami i urządzeniami sieci uzbrojenia terenu.
3. Przeznaczenie dopuszczalne-funkcja usług użyteczności publicznej, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, hotelu, pensjonatu.
4. Istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie, rozbudowie, remontom, przebudowie.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy:
   1) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu –60 %;
   2) maksymalna powierzchnia sprzedaży handlu detalicznego w jednym budynku nie może być większa niż 2000m^2;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu - 12,0 m., 3 kondygnacje;
4) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu minimum 30 stopni;
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu 10 %.

§ 32.

1. Wyznacza się tereny targowiska gminnego i usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **UHT**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi targowiska z lokalizacją zabudowy usługowej handlu, w tym handlu hurtowego, budynkami administracyjnymi, gospodarczymi, socjalnymi, komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi, placami składowymi, siecią infrastruktury technicznej, małą architekturą.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy:
   1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zespołem budynków;
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;
   3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu - 9,0 m.,2 kondygnacje.
   4) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu minimum 30 stopni.
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu- 20 %.

§ 33.

1. Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku symbolem **ZC**
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się lokalizację cmentarza.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
   2) tereny zieleni urządzonej.
4. Ustala się zakaz realizacji:
   1) obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
   2) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
5. Dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się strefę ograniczonego użytkowania o wielkości 150 m od granic obszaru, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Dopuszcza się powiększenie obszaru części grzebalnej cmentarza zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia ochrony konserwatorskiej określone w § 14.
8. Dla strefy o której mowa w ust. 5. ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości do 50 m od granicy obszaru;
   2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i usług związanych z obsługą cmentarza ;
   3) w odległości powyżej 50 m od granicy obszaru możliwa jest lokalizacja obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem zaopatrzenia ich w urządzenia wodociągowe ze źródłem pozyskiwania wody znajdującym poza strefą o której jest mowa w ust. 5.

§ 34.

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów, usług, oznaczone na rysunku symbolem **P**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu -zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynów, składowania surowców i produktów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usług, zabudowa budynkami administracji, biur, dopuszcza się funkcję mieszkaniową w wydzielonych lokalach i budynkach.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w par. 17 zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
6. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 50 %;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25 %;

3) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi;
4) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,3 kondygnacje;
5) dachy strome kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni;

7. Dopuszcza się podziały wtórne terenu i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 35.

1. Ustala się tereny produkcji uciążliwej w zakresie przetwórstwa spożywczego, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczone na rysunku symbolem **P1**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu-zabudowa techniczno-produkcyjna obiektów produkcji, magazynów, składowania surowców i produktów, lokalizacja budowli instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usług, zabudowa budynkami administracji, lokalizacja stacji uzdatniania wody, lokalizacja ujęcia wody, oczyszczalni ścieków, lokalizacja placów postojowych, manewrowych.
4. Miejsca parkingowe i place manewrowe zlokalizowane na wyznaczonym terenie w ilościach określonych w par. 17.
5. Ustala się utrzymanie ciągu komunikacji do terenów lasów państwowych z drogi KDZ.
6. Obsługa komunikacyjna terenu – istniejące i projektowane zjazdy z drogi KDZ.
7. Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego w sąsiedztwie pasa drogi KDZ z oświetleniem terenu latarniami.
8. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
9. Warunkiem odprowadzania wód opadowych do ziemi i wód powierzchniowych jest ich oczyszczenie do stanu zgodnego z przepisami szczególnymi.
8. 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 budynków administracji i biur - 12 m, 4 kondygnacje nadziemne;
   4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25 do 40 stopni;
   5) dopuszcza się zachowanie dachów jednospadowych w istniejących budynkach, obiektach wiat, obiektach magazynów, produkcji;
   6) maksymalna wysokość budynków obiektów produkcji i magazynów-15 m;
   7) maksymalna wysokość budowli i części budowlanych urządzeń technicznych-40m;
   8) dopuszcza się zabudowę na granicy działki z zachowaniem przepisów szczególnych.
9. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 36.

1. Ustala się tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku symbolem **UP**.
2. Przeznaczenie podstawowe - lokalizacja ogólnodostępnych jednopoziomowych parkingów na poziomie terenu.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi handlu i gastronomii.
4. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
5. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia kanalizacji deszczowej oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków nieobojętnych dla środowiska.

§ 37.

1. Ustala się tereny stacji paliw płynnych i gazowych, oznaczone na rysunku symbolem **UDP**.
2. Przeznaczenie podstawowe - lokalizacja stacji paliw płynnych i gazowych.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) funkcja usług handlu, gastronomii, użyteczności publicznej;
   2) lokalizacja budynków mieszkalnych z zachowaniem przepisów szczególnych,

3) funkcja magazynów, składów;
4) funkcja budynku zamieszkania zbiorowego;
5) lokalizacja obiektów tymczasowych i małej architektury;
6) usługi techniczne branży samochodowej,
7) place postojowe na samochody osobowe, ciężarowe i autokary;
8) lokalizacja urządzeń i sieci uzbrojenia terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, nadbudowie, remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy 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 zlokalizować na terenie inwestycji.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Warunkiem realizacji inwestycji jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz w urządzenia do oczyszczania, neutralizacji i odprowadzania ścieków i wód opadowych aktywnych chemicznie.
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 połaci 25 do 45 stopni;
10. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 38.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczoną na rysunku symbolem **R**.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające 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 sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych;
   4) dokonywanie zalesień terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3. pkt 1 i 2 jest:
   1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej;
   2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
   3) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno – ściekowej.
5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, remontom 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 lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Ustala się zakaz:
   1) lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
   2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami par.25 pkt.10.

§ 39.

1. Wyznacza się tereny upraw leśnych, lasów i projektowanych zalesień, oznaczone na rysunku:

1) istniejące lasy - symbol **ZL**,
2) tereny zalesiane - symbol **ZLZ**,
3) tereny rolnicze przeznaczone do dokonania zalesień - symbol **ZLP**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się uprawy leśne.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) lokalizację obiektów działalności produkcyjnej i usługowej, związanych z obsługą gospodarki leśnej;
   2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą gospodarki leśnej i zagrodowej;
   3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu, inwestycji liniowych;
   4) dla terenów ZLP użytkowanie rolnicze do czasu dokonania zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3. jest:
   1) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
   2) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno – ściekowej.
5. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Na terenach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, placów postojowych z urządzeniami technicznymi 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. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami par.25 pkt.10.

§ 40.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolem **WS.**
2. Tereny o których mowa w ust. 1 obejmują rzeki, kanały, strumienie, rowy melioracyjne, projektowane zbiorniki wodne.
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.

§ 41.

1. Ustala się tereny dróg zbiorczych w oznaczone na rysunku symbolem **KDZ**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić- 20,0 m., z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów zabudowanych- 8,0 m do krawędzi jezdni, poza terenami zabudowanymi- 20,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego, przepisów odrębnych, istniejącego zainwestowania.

§ 42.

1. Ustala się tereny dróg lokalnych w ciągu dróg powiatowych i gminnych, 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, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   2) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 15,0 m., z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów zabudowanych- 8,0 m do krawędzi jezdni, poza terenami zabudowanymi - 20,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego, przepisów odrębnych oraz istniejącego zainwestowania.

§ 43.

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, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
   2) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m., z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów zabudowanych - 6,0 m do krawędzi jezdni, poza terenami zabudowanymi- 15,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, utrzymuje się istniejące linie zabudowy na terenach zainwestowanych
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego, przepisów odrębnych, istniejącego zainwestowania.

§ 44.

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, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach oraz uzyskania zgody zarządcy drogi
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędne korekty przebiegu drogi, wynikające ze stanu formalnego, przepisów odrębnych oraz istniejącego zainwestowania.

§ 45.

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

§ 46.

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

§ 47.

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

§ 48.

1. Ustala się tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem **UK**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UK** jest funkcja usług kultu religijnego obejmująca teren zespołu kościelnego, z towarzyszącymi budynkami, zielenią, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu.
3. Na terenie **UK** z obiektami wpisanymi do rejestru i ewidencji zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach ogrodzenia.
4. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remonty istniejących budynków, budowę nowych budynków i obiektów, obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu..
5. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje wymóg prowadzenia prac remontowych , modernizacyjnych i rozbiórkowych na warunkach konserwatorskich określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
6. Dokumentacja projektowa na terenach strefy ochrony konserwatorskiej podlega uzgodnieniu ze stanowiska konserwatorskiego.
7. W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 14.
8. Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49.

1. Wyznacza się tereny punktu zlewnego, składowania i oczyszczania nieczystości ciekłych, przepompowni ścieków oznaczone na rysunku symbolem **OW**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **OW** jest funkcja oczyszczalni ścieków, z komunikacją wewnętrzną, budynkami obsługi, obiektami przepompowni ścieków, wyposażenia technicznego, siecią infrastruktury technicznej, obiektami i rządzeniami uzbrojenia terenu.
4. Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zagospodarowanie wolnych terenów zielenią;
   2) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
   3) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
   4) strefę ochronną 50m;
   5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowy, remonty budynków, obiektów, wyposażenia w zależności od potrzeb.
5. Nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy i parametrów zagospodarowania terenu.
6. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na granicy działki i w zbliżeniu do granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.

§ 50.

1. Wyznacza się tereny nieczynnego wysypiska śmieci, oznaczone na rysunku symbolem **OS**.
2. Ustala się rekultywację terenu w kierunku leśnym.

§ 51.

1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku symbolem **W**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja zaopatrzenia w wodę obejmująca wydzielony teren, studnie, ujęcia wody, obiekty i urządzenia stacji wodociągowej, hydrofornie, zbiorniki przeciwpożarowe oraz sieć infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę, remonty obiektów, urządzeń i obiektów sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu w zależności od potrzeb.
4. Wyznacza się strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody i studni w granicach wydzielonych działek geodezyjnych oznaczonych w planie zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się strefy ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wody zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 52.

1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej energetyki, oznaczone na rysunku symbolem **E**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja związana z przesyłem energii elektrycznej i obsługą sieci energetycznych.
3. W ciągu linii energetycznej 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.

§ 53.

1. Ustala się tereny usług turystycznych, ośrodków wypoczynkowych, hoteli, pensjonatów -oznaczone na rysunku planu symbolem **UT,UT/WS**.
2. Na terenach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację usług zamieszkania zbiorowego hotelu, pensjonatu, gastronomii, handlu, lokalizację obiektów i urządzeń funkcji usług sportu i rekreacji, wraz z budynkami gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, placami postojowymi, zjazdami, małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu **UT/WS** ustala się lokalizację zbiornika wodnego, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu.
4. Dopuszcza się tworzenie na wyznaczonym terenie stref rekreacji indywidualnej z zabudową letniskową, stref użyteczności publicznej z zespołami obiektów sportowych, hotelowych, stref usług rehabilitacyjno-medycznych i innych zgodnie z przeznaczeniem terenu.
5. 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.
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 następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 40 %;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 50 %;
   3) maksymalna wysokość zabudowy- 11 m,3 kondygnacje;
   4) dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 do 45 stopni;
8. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości.
9. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki :
      a) 30,0 m dla budynków wolnostojących,
      b) 20,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
   2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
      a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
      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.

§ 54.

1. Wyznacza się tereny górnicze z podstawowym przeznaczeniem powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, piasku, torfu oznaczone na rysunku symbolem **PG**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów PG ustala się lokalizację budynków związanych z obsługą kopalni, wyposażenia technicznego, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk składowania mas ziemnych.
3. Eksploatacja złóż surowców mineralnych oznaczonych symbolem PG dopuszczalna jest po udokumentowaniu złoża i uzyskaniu zgody na wydobycie przez jednostkę uprawnioną zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach oznaczonych symbolem PG ustala się:
   1) obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku rolnym i leśnym;
   2) zakaz wykorzystywania wyrobisk poeksploatacyjnych na wysypisko śmieci i ścieków;

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

§ 55.

Dział III
Ustalenia końcowe

§ 56.

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

1) 1 % dla terenów gminnych bez względu na przeznaczenie w planie;
2) 10 % dla terenów pozostałych.

§ 57.

Tracą moc Uchwały Rady Gminy Łyse oznaczone numerami:

1) XXIX/140 do 147/98 z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse;
2) XXIV/183/2001 z dnia 28 września 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse;
3) III/41,42/2003 z dnia 27 marca 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse;

§ 58.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 31 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Bogusław Kiernozek

załącznik nr 2
do uchwały Nr **VI/28/2007**
RADY GMINY Łyse
z dnia 11 kwietnia 2007

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

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

Przewodniczący Rady

Bogusław Kiernozek

załącznik nr 3
do uchwały Nr **VI/28/2007**
RADY GMINY Łyse
z dnia 11 kwietnia 2007

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego gminy Łyse.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady

Bogusław Kiernozek

załącznik nr 4
do uchwały Nr **VI/28/2007**
RADY GMINY Łyse
z dnia 11 kwietnia 2007

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Łyse dokonała rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar gminy Łyse będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującym PLANEM ROZWOJU LOKALNEGO GMINY ŁYSE i programami realizacji zadań wieloletnich Gminy Łyse.
2. Inwestycje realizowane przez Gminę Łyse będą finansowane z następujących źródeł:
   - środki własne budżetu Gminy;
   - środki funduszy ochrony środowiska;
   - środki innych instytucji i budżetu państwa w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych;
   - kredyty i pożyczki uzyskane za zgodą Rady Gminy Łyse;
   - środki finansowe budżetu Gminy uzyskane z poboru opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

Przewodniczący Rady

Bogusław Kiernozek