

**UCHWAŁA Nr XIII/88/07
RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2007 ROKU**

w sprawie:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO OBRĘBY GEODEZYJNE: BAŻYNY I OSETNIK GM. ORNETA

Publikacja : Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2008r., Nr 5, poz. 123

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128), 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 z późniejszymi zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319) oraz uchwały nr XXXVIII/207/05 Rady Miejskiej w Ornece z dnia 27 października 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obręby geodezyjne: Bażyny i Osetnik, gmina Ornetka na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Ornetka, a także po sprawdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Ornetka, Rada Miejska uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia podstawowe

§1.1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obejmującego obręby geodezyjne: Bażyny i Osetnik, gm. Ornetka.

2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno - wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) Załączniki nr 1 które stanowią rysunki planu
 - a) w skali 1:2000 oznaczone symbolami: 1-1A dla miejscowości Bażyny, 1-1B dla miejscowości Osetnik, 1-1C dla miejscowości Dąbrówka i 1-1D dla terenu usług turystycznych poza terenami zwartymi wsi, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunkach planu.
 - b) w skali 1:5000 oznaczone symbolami: 1-2A dla obrębu Bażyny oraz 1-2B dla obrębu Osetnik, obowiązujące w zakresie określonym w uchwale i na rysunkach planu.
- 2) Załączniku nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Słownik do mpzp dla terenu obejmującego obręby geodezyjne: Bażyny i Osetnik, gm. Ornetka.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Architekturze regionalnej** – oznacza to charakterystyczną dla regionu Warmi formę budynku mieszkalnego i gospodarczego. Budynek mieszkalny „warmiński” murowany z czerwonej cegły, czasami na podmurówce kamiennej, najczęściej parterowy lub 2-kondygnacyjny (z użytkowym poddaszem), z dachem krytym dachówką pod kątem 35-45°, prostym, dwuspadowym, czasami na ścianie kolankowej. Budynek mieszkalny charakteryzował bardzo bogaty detal na elewacjach – obramowanie okien i drzwi w postaci opasek, liczne gzymsy oraz fryzy, w szczytach nisze z rzeźbami. Budynki gospodarcze mają swoją charakterystyczną formę: często drewniane lub połączone z kamieniem lub cegłą przykryte dachem dwuspadowym z dachówki, o nachyleniu 35-45°. Typowe ustawienie zagrody względem drogi dla architektury regionalnej to: budynek

mieszkalny ustawiony równoległe kalenicą do drogi. Podwórko w kształcie prostokąta, zamknięte przez budynki gospodarcze, wejście z boku pomiędzy budynkiem mieszkalnym i gospodarczym.

2. **Budynkach funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.

3. **Budynkach funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.

4. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.

5. **Intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obiektach zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu.

6. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

7. **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na działki o jednorodnym przeznaczeniu.

8. **Modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane prowadzone na istniejącym budynku, takie jak: rozbudowa, dobudowa, nadbudowa, zmiana pokrycia dachowego, remont kapitalny, zmiana elewacji itp., które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczone.

9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku, z pominięciem elementów wejścia do budynku takich jak: schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych. Linia nieprzekraczalna nie dotyczy takich urządzeń jak: stawy, oczka lub inne zbiorniki wodne

10. **Obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię frontową zabudowy obiektów mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej (nie dotyczy budynków gospodarczych); dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.

Ustalonej linii zabudowy - oznacza to obowiązującą frontową linię zabudowy

11. **Obszarze 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.

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

13. **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; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zielen projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

14. **Powierzchni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, w której odbywa się bezpośrednio sprzedaż towarów.

15. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

16. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.

17. **Przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.

18. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki stanowiące (w zależności od lokalizacji) załączniki graficzne nr: 1A, 1B, 1C, 1D oraz nr 2 do niniejszej uchwały.

19. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego.

20. **Usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, hotelowe, administracji publicznej, rzemiosła itp.

21. **Usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.

22. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku.

23. **Zabytku archeologicznym** – rozumie się przez to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

23. **Zwykłej Dobrej Praktyce Rolniczej (ZDPR)** - oznacza standardy gospodarowania, które dotyczą przede wszystkim wymogów związanych z racjonalną gospodarką nawozami, ochroną wód i gleb, zachowaniem cennych siedlisk i gatunków występujących na obszarach rolnych oraz ochroną walorów krajobrazu.

§3. Przepisy szczególne.

Dla obszaru objętego planem obowiązują przepisy szczególne, a w momencie ich zmiany – wprowadzone zmiany. Przepisy szczególne dla:

1. Obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. **O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (DZ.U. nr 162 poz. 1568).

2. Obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- 1) Ustawa z dn. 16.04.2004 r. **O ochronie przyrody** (Dz.U.20041. Nr 92 poz.880 z późniejszymi zmianami).
- 2) Ustawa z dn. 27.04.2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz.U.2001.62.627 z dnia 20.06.2001. z późniejszymi zmianami).
- 3) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.08.2001 **w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie** (Dz.U. 2001 nr 92 poz. 1029).
- 4) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. **w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000** (Dz.U. 2004 nr 229 poz. 2313).
- 5) Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 05.01.1970 r. **w sprawie uznania za rezerwat przyrody rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce** (M. P. Nr 2, poz. 21, zm. M. P. Nr 17, poz. 119 z 1989 r., Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 55, poz. 696 z 2000 r., Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 46, poz. 732 z 2001 r.; z późniejszymi zmianami).
- 6) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. **w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 280002 „Dolina Pasłęki”** (Dz. U. Nr 229 poz. 2313 z 2004 r.)
- 7) Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r. **w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko - mazurskiego** (Dz.Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 52 poz. 725 z 17 kwietnia 2003 r.).
- 8) Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 54 z dnia 10 listopada 2005 r. **w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego** (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 175/2005 z 16 listopada 2005 r, poz. 1951).
- 9) Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 62 z dnia 30 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie **w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego**, (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 3/2006 z 4 stycznia 2006 r., poz. 46).

3. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód

- 1) Ustawa z dn. 18.07.2001r. – **Prawo Wodne** (Dz.U. z 11.10.2001 r.) z późniejszymi zmianami.
- 2) Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 29.11.2002 r. **w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego** (Dz.U. Nr 212, poz. 1799).

4. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych

- 1) Ustawa z dn. 28. 11.2003 r. **o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej** (Dz.U. Nr 229 poz. 2273 z późniejszymi zmianami).
- 2) Decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa DL onl-40-50/93.

5. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych

- 1) Ustawa z dn. 03. 02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z dnia 22.02.1995 r. z późniejszymi zmianami; **tekst jednolity, Dz. U. Nr 121 z 2004r., poz. 1266 - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. 2004 nr 121 poz. 1266**).

6. Obszarów gruntów rolnych przeznaczonych do zalesiania

- 1) Ustawa z dn. 08. 06.2001 r. o **przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesiania** (Dz.U. z 2001r. Nr 73, poz. 764. z późniejszymi zmianami).

7. Obszarów zagrożonych powodzią

- 1) Ustawa z dn. 11. 10.2001 r. **Prawo Wodne** (Dz.U. Nr 115 poz.1229.) oraz Ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o **zmianie ustawy Prawo Wodne oraz niektórych innych ustaw**.

§4. Cele regulacji zawartych w planie miejscowym.

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 7) Określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
- 8) Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „**Ustalenia ogólne**” oraz w Rozdziale III „**Ustalenia szczegółowe**”.

Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 2) Tereny dla których obowiązuje prawo górnicze.

§5. Główne funkcje terenu.

Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są:

1. Funkcja produkcji rolniczej.
2. Funkcja produkcji leśnej.
3. Funkcja mieszkaniowo – rolnicza.
4. Funkcja mieszkaniowa.
5. Funkcja mieszkaniowo – usługowa.
6. Funkcja usług podstawowych.
7. Funkcja usług turystyczno – rekreacyjnych.
8. Funkcje ochronne realizowane zgodnie z warunkami, o których mówią ustalenia szczegółowe.

§6. Na terenach zagrożonych powodzią obowiązują przepisy ustawy – **Prawo Wodne** (Dz.U. z 11.10.2001 r.) z późniejszymi zmianami.

1. Na obszarze opracowania znajduje się, zgodnie z rysunkami planu – nr 1-1A oraz nr1-2A i 1-2B, **obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią**, obejmujący swoim zasięgiem obszar pasa wzdłuż koryta rzeki Pasłęki (mieszczący się w granicach rezerwatu) oraz na wschód od wsi Bażyny (wzdłuż Młyńskiej Strugi), w którym obowiązuje zakaz:
 - 1) Wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych.

- 2) Sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów lub obwałowań.
- 3) Zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania robót, z wyjątkiem związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazów, wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią, nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

§7. Ustalenia podstawowe w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochronie podlegają cechy elementów zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy w tym sylwety zabudowy wsi z dominantą wieży kościelnej w Bażynach oraz zieleń wysoka w postaci pomników przyrody, a także drzew i krzewów.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania w zakresie harmonijnego połączenia obiektów projektowanych z istniejącym zagospodarowaniem, wiążących i integrujących z walorami regionu.

3. Zakaz lokalizacji budowli dysharmonizujących krajobraz kulturowy i ład przestrzenny obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym obiektów i urządzeń wyższych niż 12,0 m na przedpolach zabudowy wiejskiej oraz obszarów rezerwatu i chronionego krajobrazu.

§8.1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej.

- 1) Zespoły zabudowy oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową.
- 2) Obiekty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków posiadające dużą wartość kulturową i historyczną.
- 3) Stanowiska archeologiczne - dziedzictwo pradziejowe w obrębie Osetnik i Bażyny, które stanowią relikty będące powierzchnią bądź podziemną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów oraz stanowiące źródło uzyskiwania informacji archeologicznej o kulturze pradziejowej i wczesnośredniowiecznej, posiadające dużą wartość naukową – poznawczą zawierające ślady pierwotnego osadnictwa i działalności człowieka.
- 4) Historyczne układy ruralistyczne wsi Bażyny i Osetnik w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy.
- 5) Krajobraz kulturowy ze szczególnym naciskiem na zakaz wprowadzania obcych kulturowo form architektonicznych oraz elementów dysharmonizujących krajobraz.

2. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustala się ochrony dla dóbr kultury współczesnej.

§9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

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

- 1) Ochronę istniejących ujęć wody.
- 2) Ochronę i utrzymanie istniejących terenów zalesionych oraz skupisk zadrzewień i zakrzewień.
- 3) Zachowanie istniejących terenów lasów ochronnych.
- 4) Zachowanie istniejących pomników przyrody.
- 5) Zakaz przeprowadzania infrastruktury podziemnej w promieniu 5 m oraz zakaz zabudowy kubaturowej w promieniu 15 m, od drzewa stanowiącego pomnik przyrody.
- 6) Funkcję ochronną terenów zieleni trwałej rosnącej w centrum wsi Osetnik i Bażyny w dolinie Młyńskiej Strugi.
- 7) Zachowanie istniejącego starodrzewu, zieleni cmentarnej oraz alei przydrożnych.
- 8) Zachowanie zieleni nie urządzonej wzdłuż cieków wodnych.
- 9) Zalesienia gruntów rolnych wskazanych planem oraz nieużytków.
- 10) Przy zalesianiu terenów poddanych ochronie konserwatorskiej w strefie ochrony archeologicznej, ustala się przeprowadzenie prac archeologicznych i sporządzenie dokumentacji, w zakresie i na zasadach ustalonych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania zalesienia.
- 11) Zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych.

- 12) Sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od brzegów rzek, strumieni, strug oraz od brzegów rowów melioracyjnych.
 - 13) Ochronę istniejących ciągów cieków wodnych z zapewnieniem (przy ich przekraczaniu) budowy przepustów pod projektowanymi drogami.
 - 14) Zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania rowów melioracyjnych oraz zmiany użytkowania terenów łąk przyrodniczo cennych i projektowanych użytków ekologicznych.
 - 15) Ochronę systemu melioracyjnego przy zalesianiu gruntów rolnych.
 - 16) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 - 17) Zakaz odprowadzania ścieków, w tym ścieków pochodzących z produkcji rolniczej bezpośrednio do wód powierzchniowych.
 - 18) Hodowla zwierząt zgodnie ze „Zwykłą dobrą praktyką rolniczą”.
 - 19) Zakaz budowy zakładów, obiektów i urządzeń technicznych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz o szkodliwym wpływie na środowisko.
 - 20) Ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym ochronę wód przed dopływem związków azotu z terenów rolniczych.
 - 21) Możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 22) Zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych w systemie bezściółkowym na terenach rolnych i zabudowy zagrodowej znajdujących się na obszarach prawnie chronionych.
 - 23) Wymaga się realizacji płyt szczelnych do składowania obornika oraz zbiorników szczelnych dla zbierania gnojownicy.
2. Elementy przyrody na obszarze opracowania polegające ochronie ustawowej:
- 1) Tereny lasów ochronnych glebochronnych i wodochronnych, porastających strome stoki Młyńskiej Strugi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLo**, chronione na mocy ustawy o lasach.
 - 2) Teren rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” ustanowionego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 05 stycznia 1970 r.
 - 3) Obszar specjalnej ochrony ptaków OSO Natura 2000 PLB 280002 „Dolina Pasłęki” ustanowionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dz. U. Nr 229/2004, poz. 2313.
 - 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym zasady gospodarowania regulowane są w Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko - mazurskiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 52 poz. 725 z 2003 r.).
 - 5) Pomniki przyrody wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody – 3 sztuki w obrębie Bażyny.
3. Wskazuje się do ochrony:
- 1) Specjalny obszar ochrony siedlisk SOO Natura 2000 PLH 280006 „Rzeka Pasłęka”, projekt zgłoszony przez rząd RP do Komisji Europejskiej.
 - 2) Projektowany użytek ekologiczny (wg „Studium Uwarunkowań...”) obejmujący fragment głęboko wciętej malowniczej Młyńskiej Strugi o stromych zboczach, porośniętych różnorodnymi zbiorowiskami roślinnymi.
 - 3) Śródpolne oczka wodne, roślinność naturalną porastającą obniżenia terenu i nieużytki oraz zakrzaczenia.

§10. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, która oparta jest o system dróg istniejących i projektowanych:

1. Drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ** w ciągu dróg: wojewódzkiej (nr 509) – **KDZ1** i powiatowej (nr 1342N) – **KDZ2**.
2. Projektowaną drogę klasy zbiorczej dla objazdu wsi Bażyny, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ3**.
3. Drogę klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, w ciągu drogi powiatowej (nr 1350N) oraz dróg gminnych, stanowiące drogi publiczne.
4. Drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**, które stanowią gminne drogi publiczne.
5. Drogi gminne klasy wewnętrznej **KDW** oraz pozostałe drogi polne obsługujące poszczególne działki i dojazdy do terenów rolnych.

§11. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej.

1. Infrastruktura, o której mowa dotyczy sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
- 2) Wodociągowej.
- 3) Kanalizacji sanitarnej.
- 4) Teletechnicznej.

Oraz docelowo:

- 5) Gazowej.
 - 6) Światłowodowej.
2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkownika terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów. Odpady pozostałe wywozić należy we własnym zakresie na składowisko gminne.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 12.1. Granice terenów o różnych funkcjach stanowią linie rozgraniczające o przebiegu określonym w rysunku planu.

2. Ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów:

- 1) Teren usług komercyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
- 2) Teren usług turystycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.
- 3) Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN**.
- 4) Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją gospodarki rybackiej – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/GR**.
- 5) Teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKr**.
- 6) Teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
- 7) Teren usług kultu religijnego wraz z historycznym cmentarzem – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKr/ZC**.
- 8) Teren usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.
- 9) Teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
- 10) Teren usługowo – produkcyjny – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.
- 11) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MW**.
- 12) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MN**.
- 13) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.
- 14) Teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.
- 15) Teren zabudowy zagrodowej z uzupełniającą funkcją usługową – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM/U**.
- 16) Teren upraw rolnych, łąk i pastwisk – oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.
- 17) Teren zieleni publicznej parków i skwerów – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
- 18) Teren gospodarki leśnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.
- 19) Teren zalesień – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**.
- 20) Teren lasów ochronnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **Zlo**.
- 21) Teren historycznego cmentarza nieczynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
- 22) Teren cmentarza komunalnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**.
- 23) Teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.
- 24) Teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WP**.
- 25) Teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **SP**.
- 26) Teren gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
- 27) Teren gospodarki ściekowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
- 28) Teren gospodarki elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.
- 29) Teren gospodarki elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.
- 30) Teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** (**Z** – zbiorczych, **L**-lokalnych, **D** – dojazdowych).

31) Teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

32) Teren parkingów – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

3. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny posiadają oznaczenie numerem porządkowym oraz symbolem literowym, oznaczającym funkcję przeznaczenia.

§13. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:

- 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wskazane do objęcia ochroną, 11 kapliczek i krzyży przydrożnych w obrębie Osetnik oraz 17 w obrębie Bażyny.
- 2) Stanowiska archeologiczne.
- 3) Strefy ekspozycji wartościowych fragmentów krajobrazu.
- 4) Panoramy wsi Bażyny i Osetnik.
- 5) Zadrzewienia śródpolne, kępy zieleni, dominanty w postaci pomników przyrody oraz szpalery zieleni wysokiej przy drogach i alejach.
- 6) Dolina Młyńskiej Strugi stanowiąca oś kompozycyjną wsi Bażyny i Osetnik oraz inne strugi i strumienie.
- 7) Składowe systemu melioracyjnego w postaci rowów melioracyjnych szczegółowych.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) Dostosowanie charakteru nowej zabudowy do walorów historycznych wsi.
- 2) Kształtowanie skupionej zabudowy wsi, z wyjątkiem sytuowania siedlisk rolniczych na miejscach o historycznej lokalizacji, możliwej do odtworzenia.
- 3) Sieci dróg publicznych (dojazdowych i lokalnych), wewnętrznych oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
- 4) Wiejskie parki publiczne zlokalizowane w centralnych częściach wsi Bażyny i Osetnik.

3. Zakaz lokalizacji nowych budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 12,5 m od poziomu terenu, w szczególności zakaz zasłaniania widoczności określonych miejsc usytuowania obiektów kulturowych.

§14. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dóbr kultury.

Ustala się ochronę kulturową obszaru polegającą na zachowaniu dziedzictwa kulturowego wsi Bażyny i Osetnik, położonych w obszarze historyczno – kulturowym regionu Warmii.

1. Ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają **obiekty wpisane do rejestru zabytków**:

- 1) Bażyny: KOŚCIÓŁ PARAFIALNY WRAZ Z WYPOSAŻENIEM I CMENTARZEM PRZYKOŚCIELNYM; nr wpisu do rejestru zabytków: 648/528/97 z dnia 12.10.1967 r.
- 2) Bażyny: ZESPÓŁ PAŁACOWY; nr wpisu do rejestru zabytków: 649/67 z dnia 12.10.1967 r.
- 3) Osetnik: KOŚCIÓŁ - RUINA WRAZ Z CMENTARZEM; nr wpisu do rejestru zabytków: 674/67 z dnia: 16.10.1967 r.
- 4) Osetnik: ZESPÓŁ MŁYNA; nr wpisu do rejestru zabytków: 213/92 z dnia 29.01.1992 r.

1.1. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje:

- 1) Zachowanie układu przestrzennego ujętego w rejestrze zabytków.
- 2) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
- 3) Ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania odpowiednich materiałów budowlanych (dla dopuszczonych działań budowlanych poniżej w pkt. 4.).
- 4) Uzyskanie pozwolenia konserwatora w formie decyzji administracyjnej dla wszelkich prac budowlanych, nowych podziałów geodezyjnych oraz zmian sposobu użytkowania obiektu lub zespołu obiektów.
- 5) Utrzymywanie obiektu w dobrym stanie technicznym.
- 6) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, wymagają pozwolenia w formie decyzji administracyjnej wydanej przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Wskazuje się **obiekty o zachowanych wartościach kulturowych do indywidualnej ochrony**:

Obręb	Obiekty zabytkowe
Bażyny	tzw. domy warmińskie 17, 60, 56, 51, 37, 34, 32, 29, 12, 11, 5, 15, 57, 6, 53, 76, 55,

	54, 53, 16, 48. budynki szkoły, budynek mieszkalny nr 61(dawnej poczty), budynki gospodarcze 76, 55, 28, 27, 32, zespół kapliczek i krzyży – 17 szt.
Osetnik	dawna plebania nr 20, domy warmińskie mieszkalne położone na działkach nr 54/4; 55/1; 69/3; 82/2; 84; 90/1; 106; 108/1; 109/1; 136/2; 142; 159 budynki gospodarcze położone na działkach nr 90/1; 106; 70, zespół kapliczek i krzyży – 11 szt.

Dla ww obiektów należy założyć kartę ewidencyjną, w której należy w zależności od stanu zachowania – objąć ochroną albo całą bryłę obiektu z wyłączeniem wnętrza, albo tylko zachowane fragmenty jak dekoracyjne werandy czy ganki wejściowe.

Dla obiektów tych obowiązuje utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach objętych planem ustalona jest **strefa ochrony konserwatorskiej dla układów ruralistycznych** wsi Bażyny i Osetnik, dla których obowiązuje:

- 1) Nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych.
- 2) Ochrona:
 - a) obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
 - b) kompozycji przestrzennej założenia pałacowo – parkowego, cmentarzy, dróg alejowych;
 - c) historycznych nawierzchni;
 - d) czystości historycznego układu zabudowy;
 - e) zieleni komponowanej i starodrzewu oraz liniowych nasadzeń wzdłuż dróg;
 - f) budynków i innych elementów historycznych jak ogrodzenia, kapliczki, krzyże przydrożne, mała architektura itp.
- 3) Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów objętych strefą historycznych form zagospodarowania.
- 4) Zachowanie bogatej konfiguracji terenu z naturalnymi ciekami wodnymi.
- 5) Kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, skali i gabarytu budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnie z tradycją budowlaną regionu bądź harmonijnie z nią.
- 6) Na obszarze całego obszaru opracowania mpzp, zakaz realizacji dachów płaskich, z wprowadzeniem dachów o pochyleniu min. 20° dla wielkokubaturowych obiektów magazynowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz 35° - 45° dla nowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych.
- 7) Zalecana sukcesywna przebudowa istniejących dachów płaskich na wysokie lub podniesione, kryte tradycyjną dachówką ceramiczną.
- 8) Zakaz wprowadzania wysokich elementów dysharmonizujących (masztowych).
- 9) Zakaz wznoszenia obiektów negatywnie wpływających na krajobraz kulturowy (o znacznej kubaturze i wysokości powyżej 3 kondygnacji lub 10,6 m npt), a także obiektów budowanych z wykorzystaniem nietradycyjnych materiałów budowlanych. Obowiązek szczególnej dbałości o wysoką jakość rozwiązań architektonicznych dotyczy wszelkich obiektów niezależnie od ich funkcji, dotyczy również małej architektury i reklam.
- 10) Rozbórka obiektów architektury i budownictwa o walorach historycznych i zabytkowych może nastąpić wyłącznie po stwierdzeniu na drodze orzeczenia, sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej z serwisem fotograficznym; w przypadku obiektów i zespołów o dużych walorach kulturowych dodatkowo należy wykonać kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa.
 - g) Zakaz zalesień (poza miejscami wskazanymi w MPZP) oraz prowadzenia linii napowietrznych energetycznych i telefonicznych.

3.1. Dla obiektów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) Uzyskanie wytycznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed rozpoczęciem wszystkich prac związanych z realizacją inwestycji.
- 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym.

4. W granicach objętych planem ochronie konserwatorskiej podlegają **istniejące oraz potencjalne stanowiska archeologiczne**.

4.1. W granicach objętych planem znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	Sentencja	Obszar AZP	Nr stanow.	Rejestr
Osetnik – 1	Osada wielokulturowa z wczesnej epoki żelaza i wczesnego średniowiecza oraz cmentarzysko w Osetniku	16-56	36/15	80/a/93 10.05.1993
Osetnik – 2	Stanowisko archeologiczne, wielokulturowe w Osetniku	16-56	1/22	91/a/93 21.05.1993

Stanowisko nr 1

Osada wielokulturowa oraz cmentarzysko szkieletowe w Osetniku wyznaczają stanowisko nr 36, datowane na wczesną epokę żelaza (650 – 125 r. p.n.e.) i wczesne średniowiecze (570 – 1300 r. n.e.) należą do zespołu osad pradziejowych i wczesnośredniowiecznych odkrytych w dolinie rzeki Pastłki i Młyńskiej Strugi w okolicy Osetnika. Świadczą one o istniejącym tu centrum osadniczym, które wraz ze znajdującymi się grodziskami, w okresie wczesnośredniowiecznym wchodziły w skład wyodrębnionej wspólnoty rodowo – terytorialnej tzw. Luksu. Stanowisko to posiada dużą wartość naukową – poznawczą jako obiekt archeologiczny zawierający ślady pierwotnego osadnictwa i działalności człowieka podlega ochronie prawnej.

Stanowisko nr 2

Stanowisko archeologiczne, wielokulturowe w Osetniku zawiera cmentarzysko ciałopalne kultury zachodniobałtyjskiej datowane na schyłek okresu wpływów rzymskich, cmentarzysko birytualne kultury wielbarskiej: I-IV w n.e. oraz osadę wczesnośredniowieczną datowaną na VI – VIII w n.e. (tzw. grupy elbląskiej kultury zachodniobałtyjskiej). Stanowisko to, znane już od lat 70-tych XIX w. posiada dużą wartość naukową – poznawczą i zabytkową. Jest ono wyjątkowo dobrze czytelnym śladem zmiany kulturowej jaka zaszła na terenie ziem pruskich u schyłku wpływów rzymskich, a która wiąże się z napływem fali ludności zachodniobałtyjskiej z półwyspu Sambijskiego na tereny zajmowane wcześniej przez ludność kultury wielbarskiej. Stanowisko to jako obiekt archeologiczny zawierający ślady działalności człowieka – podlega ochronie prawnej.

4.2. Na rysunku planu wskazane są udokumentowane stanowiska archeologiczne. Potencjalne stanowiska archeologiczne mogą występować na terenie całego obszaru opracowania planu.

4.3. Dla ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
- 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym.

- 3) Na terenach nowych zalesień lub zmian dotychczasowej działalności leśnej na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych oraz sporządzenie dokumentacji na koszt inwestora, w zakresie i rodzaju określonym w drodze decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 4) Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. W granicach objętych planem ustalone są **strefy ochrony archeologicznej**, których celem jest zachowanie relikwów kultury pradziejowej, średniowiecznej oraz nowożytnej, posiadających dużą wartość naukową – poznawczą na temat śladów osadnictwa i działalności człowieka na tym terenie. Strefy ochrony archeologicznej, obejmujące obszary udokumentowanych stanowisk archeologicznych i miejsc ich potencjalnego występowania, wyznaczone są na rysunkach planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

5.1. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:

- 1) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
- 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym.
- 3) Na terenach nowych zalesień lub zmian dotychczasowej działalności leśnej na terenie, na którym znajdują się strefy archeologiczne obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych oraz sporządzenie dokumentacji na koszt inwestora, w zakresie i rodzaju określonym w drodze decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 4) Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Poddaje się ochronie obszar wyznaczony jako **strefa ochrony krajobrazu kulturowego**, wyznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne nr 1A i 1B, do niniejszej uchwały. Ochrona elementów tożsamości układu ruralistycznego stanowi priorytet przy podejmowaniu wszelkich działań realizacyjnych. Dla kształtowania właściwego krajobrazu kulturowego, w dostosowaniu do jego wartości historycznych, ustala się :

- 1) Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów objętych strefą historycznych form zagospodarowania.
- 2) Zachowanie układu ruralistycznego z uwzględnieniem budynków i budowli, ogrodzeń, zieleni wysokiej i przebiegu brukowanych nawierzchni dróg.
- 3) Zachowanie bogatej konfiguracji terenu z naturalnymi ciekami wodnymi.
- 4) Zachowanie historycznych obiektów budownictwa i architektury ze szczególnym uwzględnieniem obiektów kultu religijnego – kapliczek charakterystycznych dla krajobrazu warmińskiego. Rozebranie bądź radykalna przebudowa (rozbudowa) takiego obiektu uzależnione jest od pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków po uprzednim wykonaniu karty ewidencji i orzeczenia technicznego.
- 5) Kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, skali i gabarytu budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnie z tradycją budowlaną regionu bądź harmonijnie z nią.
- 6) Zasadę harmonijnego łączenia w nowej zabudowie tradycji ze współczesnością.
- 7) Na obszarze całego obszaru opracowania mpzp, zakaz realizacji dachów płaskich, z wprowadzeniem dachów o nachyleniu min. 20° dla obiektów wielokubaturowych (magazynowych, produkcyjnych i gospodarczych) oraz 35° - 45° dla nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych.
- 8) Remont zachowanych budynków i zespołów z zachowaniem ich wartości historycznych i przestrzennych.
- 9) Zalecana sukcesywna przebudowa istniejących dachów płaskich na wysokie lub podniesione, kryte tradycyjną dachówką ceramiczną.
- 10) Ochrona panoramy wsi poprzez zakaz wprowadzania wysokich elementów dysharmonizujących (masztowych). W granicach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów negatywnie wpływających na krajobraz kulturowy (o znacznej kubaturze i wysokości

powyżej 3 kondygnacji lub 10,6 m npt.), a także obiektów budowanych z wykorzystaniem nietradycyjnych materiałów budowlanych. Obowiązek szczególnej dbałości o wysoką jakość rozwiązań architektonicznych dotyczy wszelkich obiektów niezależnie od ich funkcji, dotyczy również małej architektury i reklam.

- 11) Uzyskiwanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków poprzedzonej wytycznymi konserwatorskimi przy inwestycjach w granicach strefy.
- 12) Rozbiórka obiektów architektury i budownictwa o walorach historycznych i zabytkowych może nastąpić wyłącznie po stwierdzeniu na drodze orzeczenia, sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej z serwisem fotograficznym; w przypadku obiektów i zespołów o dużych walorach kulturowych dodatkowo należy wykonać kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa.
- 13) Zachowanie historycznego układu ruralistycznego i nawierzchni ulic oraz placów w układzie historycznym.
- 14) Zachowanie i właściwe utrzymanie zieleni wysokiej zarówno przydomowej jak i liniowych obsadzeń dróg.
- 15) Zakaz zalesień (poza miejscami wskazanymi w MPZP i nieużytkami) oraz prowadzenia linii napowietrznych energetycznych i telefonicznych.

§15. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody na obszarze opracowania.

1. Dla elementów podlegających ochronie ustawowej:

- 1) Dla terenów lasów ochronnych: glebochronnych i wodochronnych, porastających strome stoki Młyńskiej Strugi, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLo, obowiązują ustalenia na mocy ustawy o lasach.
- 2) Dla terenu rezerwatu przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” ustanowionego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 05 stycznia 1970 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. Nr2, poz. 21, zm. M.P. Nr 17, poz. 119 z 1989r., Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 55, poz. 696 z 2000 r., Dz.U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 46, poz. 732 z 2001 r.) obowiązują ustalenia dotyczące gospodarowania terenem zawarte w przepisach ustawy o ochronie przyrody oraz w planie ochrony rezerwatu (jeżeli taki zostanie przyjęty przez Wojewodę).
- 3) Dla terenu obszaru specjalnej ochrony ptaków OSO Natura 2000 PLB 280002 „Dolina Pasłęki” ustanowionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, Dz. U. Nr 229/2004, poz. 2313 obowiązują ustalenia dotyczące gospodarowania terenem zawarte w przepisach ustawy o ochronie przyrody (art. 25-39) oraz plan ochrony (jeżeli taki zostanie przyjęty przez Wojewodę).
- 4) Dla terenu obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, zasady gospodarowania regulowane są w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego (Nr 21 z dn.14.04.2003; Nr 54 z dn. 10.11.2005 r.; Nr 62 z dn. 30.12.2005 r.
- 5) Pomniki przyrody wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody:
 - α) na podstawie Rozporządzenia Nr 1/96 Wojewody Elbląskiego z dnia 22.01.1996 r.:
 - wierzba biała, *Salix alba*, nr rejestru 45/1996; obwód 415 cm, wysokość ok. 21m; położony w gm. Orneta, obręb Bażyny, po lewej stronie drogi Bażyny – Lejławki, ok. 1 km od skrzyżowania w Bażynach;
 - lipa drobnolistna, *Tilia cordata*, nr rejestru 46/1996; obwód 398 cm, wysokość ok. 20m; położony w gm. Orneta, obręb Bażyny, przy rozjeździe drogi do Kolonii Bażyny;
 - β) na podstawie Rozporządzenia Nr 4/95 Wojewody Elbląskiego z dnia 17.03.1995 r.:
 - wierzba biała, *Salix alba*, nr rejestru 8/1995; obwód 414 cm, wysokość ok. 24m; położony w gm. Orneta, obręb Bażyny, na skarpie przy Szkole Podstawowej w Bażynach.

Dla pomników przyrody wskazuje się zachowanie i ochrona przed zabudową w promieniu 15 m od pnia, pozostawienie naturalnej roślinności w otoczeniu, unikanie prowadzenia liniowych elementów infrastruktury nadziemnej w pobliżu pomnika. W przypadku konieczności prowadzenia ciągów infrastruktury podziemnej – prowadzić je w odległości min. 5 m, poza systemem korzeniowym drzewa.

2. W granicach opracowania mpzp, obejmujących: były park dworski w Bażynach, były cmentarz w Bażynach i w Osetniku, szpalery drzew wzdłuż granic dawnego majątku oraz aleję cmentarną w Bażynach, wyklucza się:

- 1) Wszelkie działania powodujące uszkodzenia pnia, korony oraz systemu korzeniowego drzew o średnicy 0,30 m i większej, bez względu na gatunek.
- 2) Wszelką zabudowę i działania powodujące niekorzystną zmianę stosunków wodnych.
3. Ustala się obowiązek zachowania i restytucji alejowych zadrzewień w ciągach dróg i ulic. W odniesieniu do tych zadrzewień należy stosować zasadę:
 - 1) Ograniczenie wycinki drzew do niezbędnych uzasadnionych przypadków.
 - 2) Nasadzeń uzupełniających, odpowiadających gatunkowo.
 - 3) Nasadzeń systematycznych zabiegów pielęgnacyjnych.
4. Wyklucza się likwidację oraz dokonywanie zmian środowiska:
 - 1) Oznaczonych w rysunku planu oczek wodnych i zgrupowań roślinności śródpolnej, naturalnej porastającej nieużytki.
 - 2) Oznaczonego w rysunku planu zgrupowania różnorodnych zbiorowisk roślinności fragmentu, głęboko wciętej malowniczej doliny Młyńskiej Strugi, kwalifikującego się do uznania za użytek ekologiczny.
 - 3) Zieleni w dolinie rzeki Młyńskiej Strugi, w granicach oznaczonych w rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem **R2**. Zmiany te mogą zostać dokonane tylko w drodze opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu dla potrzeb ukształtowania zielonych ciągów nad Młyńską Strugą służącym celom turystyki ekologicznej.
5. W zagospodarowaniu terenu należy stosować:
 - 1) Adaptację i właściwe wyeksponowanie istniejących zadrzewień.
 - 2) Nasadzenia drzew i krzewów gatunków charakterystycznych dla regionu oraz podłoża gruntowego, harmonizujących z ukształtowaniem terenu.

§16. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Utrzymanie ładu przestrzennego poprzez:
 - a) uporządkowane ogrodzenie terenów prywatnych,
 - b) estetyczne utrzymanie elewacji frontowych budynków znajdujących się wzdłuż ulic.
- 2) Wyposażenie przestrzeni publicznej w obiekty małej architektury, takie jak: ławeczki, kosze na śmieci.
- 3) Dopuszcza się umieszczanie reklam na terenach publicznych, na ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 1,2 x 2,4 m.

§17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowić będą docelowo:

- 1) Drogi klasy KDL, KDD oraz ulice klasy KDW, obsługujące teren bezpośrednio do nich przyległy.
- 2) Drogi wojewódzkie oraz powiatowe (KDG i KDZ), które łączą się z układem komunikacyjnym dróg tranzytowych kraju.

2. W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc postojowych, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, w ilościach:

- 1) Dla usług i handlu - 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni handlowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
- 2) Dla biur i działalności gospodarczej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
- 3) Dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lub jedno gospodarstwo domowe.
- 4) Dla gastronomii – min. 1 miejsce postojowe na 1 stolik.
- 5) Dla hoteli i pensjonatów – min. 1 miejsce na pokój + 2 miejsca postojowe dla obsługi.

§18. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu.

Realizację sieci infrastruktury technicznej przewiduje się w granicach własności gminnej lub w pasach drogowych za zgodą zarządcy dróg; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Budowę sieci wodociągowych do nowej zabudowy.

- 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
- 3) Utrzymanie istniejących ujęć wody jako rezerwy dla potrzeb technologicznych nowych inwestycji.
2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) Budowę kanalizacji sanitarnej dla nowej zwartej zabudowy na terenie objętym mpzp, dla zabudowy rozproszonej – zbiorniki szczelne.
 - 2) Budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej.
 - 3) Dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zbiorniki szczelne.
 - 4) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) Odprowadzanie wód opadowych z dróg placów i parkingów należy przewidzieć docelowo do systemu kanalizacji deszczowej poprzez separatory szlamu, piasku oraz substancji ropopochodnych.
 - 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
4. 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 zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
 - 2) Dopuszcza się modernizację obiektów i urządzeń technicznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe, budowie nowych linii energetycznych podziemnych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wraz z budową nowych stacji transformatorowych i korektami sieci rozdzielczej.
 - 2) Ustala się dodatkowe wytworzenie energii elektrycznej poprzez lokalne elektrownie wodne.
 - 3) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
 - 4) Obowiązuje oświetlenie ulic będących drogami publicznymi oraz wskazane oświetlenie dróg wewnętrznych, pieszych i pieszo-rowerowych.
 - 5) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) Obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne i światłowodowe, realizowane w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych.
 - 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) Docelowo przewiduje się budowę sieci gazociągu; system zaopatrzenia w gaz oparty ma być na budowie nowych podziemnych linii (średniego i niskiego ciśnienia) niezbędnych do zaopatrzenia w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, wraz z budową nowej stacji redukcyjnej gazu w Bażynach.
 - 2) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 4) Dopuszcza się modernizację sieci oraz urządzeń gazowniczych.
 - 5) Realizację gazociągu średniego ciśnienia przewiduje się w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci gazociągów poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

OZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

- §19. 1. Ustala się tereny funkcji usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U.
- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług komercyjnych takich jak: handel, gastronomia, usługi hotelarskie w tym pensjonaty itp. W ramach tych funkcji zakłada się realizację budynków usługowych oraz wprowadza zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnację podziemną;
 - b) poziom posadowienia max 0,6 – 1,0 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,2 – 0,6;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30 %;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 50%;
 - h) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m ponad poziom terenu;
 - i) dach wysoki dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - j) kąt nachylenia połaci dachowej 35 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
 - 4) Na terenie, znajdującym się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§14).
 - 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone muszą być w porozumieniu z archeologiem (§14).
 - 6) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu.
 - 7) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
 - 8) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - 8) Dopuszcza się w szczególności uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.
2. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT1**.
- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 2. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych – w ramach funkcji głównej zakłada się realizację zabudowy usługowej całorocznej oraz wprowadza zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych). Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji głównej.
 - 2) Teren UT znajduje się w obszarze Natura 2000 oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
 - 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max. 3-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - b) poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad poziom terenu;

- c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - e) max wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 5%;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 70%;
 - h) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu;
 - i) dach wysoki dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - j) kąt nachylenia połaci dachowej 35 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 4) Dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci:
- a) sezonowych parkurów do jazdy konnej;
 - b) mini – pól golfowych;
 - c) boisk, basenów i innych urządzeń turystycznych.
- 5) Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z przepisami szczególnymi o drogach.
- 6) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 Rozdział II niniejszej uchwały.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 8) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

3. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT2**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 3. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych UT2 – w ramach funkcji głównej zakłada się realizację zabudowy usługowej: całorocznej, domków campingowych, wiat dla kuchni turystycznej, bloków sanitarnych oraz wprowadza zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone muszą być w porozumieniu z archeologiem (§14).
- 3) Dla terenu UT2 ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla funkcji usługowej całorocznej z mieszkaniem – budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem, dach dwuspadowy, kryty tradycyjną dachówką ceramiczną, o nachyleniu 35– 45°; wysokość budynków do 10,6 m nad poziom terenu;
 - b) dla domków campingowych – budynki o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, parterowe, dach dwuspadowy kryty dachówką lub papodachówką, o nachyleniu 25 – 35°, wystający min. 0,5 m poza lico ściany;
 - c) dla kuchni turystycznej: wiata w postaci dachu opartego na słupach, dopuszcza się dwie ściany murowane, dach dwuspadowy kryty dachówką lub papodachówką, o nachyleniu 25 – 35°;

- d) dla bloku sanitarnego – budynek o prostej tradycyjnej bryle założone na planie prostokątnym, parterowy, dach dwuspadowy kryty dachówką lub papdachówką, o nachyleniu 25–35°, wystający min. 0,5 m poza lico ściany;
 - e) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - f) poziom posadowienia budynków – max 0,6 m ponad poziom terenu;
 - g) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy - max 0,5;
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 20 %;
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – 60%.
- 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 Rozdział II niniejszej uchwały.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 6) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

4. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/MN**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.4. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych oraz funkcję uzupełniającą mieszkaniową, w ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy usługowej, łączonej z mieszkaniową lub też odrębnych budynków dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (pow. zabudowy usługowej do 60% pow. użytkowej) oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 4. obowiązuja linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - b) poziom posadowienia parteru max.0,6 m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,6;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 30 %;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 50%;
 - h) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 11,0m ponad poziom terenu;
 - i) dach wysoki dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - j) kąt nachylenia połaci dachowej 35 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 4) Dopuszcza się wtórny podział terenu na działki o powierzchni min. 5000 m².

- 5) Na terenie, który wg rysunku planu, znajduje się w strefie chronionego krajobrazu kulturowego, obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§14).
- 6) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 8) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

5. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z uzupełniającą funkcją gospodarki rybackiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/GR**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 5. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług turystycznych oraz funkcję gospodarki rybackiej. W ramach tej funkcji zakłada się realizację zabudowy usługowej w powiązaniu ze zbiornikami wody powierzchniowej, służącymi rekreacji i wypoczynkowi turystów. Zbiorniki wody powierzchniowej równorzędnie służyć mogą do prowadzenia gospodarki rybackiej.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 5. obowiązują linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - b) poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad poziom terenu;
 - c) wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - d) w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,1 – 0,2;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki – 10 %;
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki – min. 80%;
 - h) wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu;
 - i) dach wysoki dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, dopuszcza się dachy naczółkowe;
 - k) kąt nachylenia połaci dachowej 35 – 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 4) Na terenie, który wg rysunku planu, znajduje się w strefie chronionego krajobrazu kulturowego obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;

- d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 7) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

6. Ustala się tereny funkcji usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 6. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług kultu religijnego. W ramach tej funkcji zakłada się adaptację istniejącej zabudowy oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych) lub sytuowania urządzeń technicznych telefonii komórkowej na wieży kościelnej.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania istniejących obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 3) Ustala się zakaz podziału terenu.
- 4) Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzyskania wytycznych konserwatorskich, uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i wszelkich inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§14).
- 5) Obiekt kościoła wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków. Wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§14).
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej. Wskazane aby obiekty były podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 7) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

7. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 7. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług kultury np. muzeum, biblioteki, domu parafialnego itp. z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla obsługi funkcji głównej. Dopuszcza się łączenie różnego rodzaju użytkowania w jednym obiekcie. W ramach tej funkcji zakłada się adaptację istniejącej zabudowy oraz realizację nowych obiektów oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust.7. ustala się linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się obowiązek zachowania istniejących obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 4) Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzyskania wytycznych konserwatorskich w celu przeprowadzenia wszelkich inwestycji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§14).
- 5) Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do ewidencji zabytków wymagają opiniowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§14).
- 6) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 8) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

8. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr/ZC**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 8. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usług kultu religijnego z cmentarzem historycznym. W ramach tej funkcji zakłada się odbudowę lub odtworzenie historycznej zabudowy. Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Ustala się obowiązek utrzymania historycznego zagospodarowania terenu oraz rewitalizacji terenu cmentarza (uporządkowania, odtworzenia, odbudowy nagrobków cmentarnych), zachowania zieleni cmentarnej. Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 3) Ustala się obowiązek odtworzenia zabudowy historycznej kościoła w Osetniku. Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Ustala się odtworzenie ogrodzenia wg wytycznych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) Ustala się zakaz podziału nieruchomości.
- 6) Na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzyskania wytycznych konserwatorskich, uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§14).
- 7) Wszelkie prace inwestycyjne przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§14).
- 8) Zasady obsługi inżynierskiej. Wskazane jest przy odbudowie obiektu kościoła podłączenie go do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

9. Ustala się tereny funkcji usług bezpieczeństwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UB**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 9. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję bezpieczeństwa – remiza Ochotniczej Straży Pożarnej oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 9. dla istniejącego obiektu adaptuje się istniejącą linię zabudowy; dla nowych inwestycji obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, pozostałe linie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Obowiązuje na terenach, o których jest mowa w ust. 9, utrzymanie istniejących budynków; dopuszcza się modernizację istniejących obiektów.
- 4) W przypadku modernizacji obiektów wskazana jest wymiana konstrukcji dachu płaskiego na dach ostry 35 - 45° kryty dachówką ceramiczną.
- 5) Teren UB znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (układu ruralistycznego), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i modernizacji), uzyskania pozwolenia na budowę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

- 6) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 7) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

10. Ustala się tereny funkcji usług nauki i oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 10. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję oświatową: dla terenu szkoły i oddziału przedszkola, w tym obiekty niezbędne do prowadzenia tej funkcji. Obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Dopuszcza się uzupełniającą funkcję usługową związaną z oświatą, np. biblioteka wiejska, świetlica środowiskowa, kawiarenka internetowa itp., mogące służyć również społeczności lokalnej;
- 3) Na terenie znajduje się obiekt wpisany do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; wszelkie prace inwestycyjne przy obiekcie wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§14).
- 4) Obowiązuje utrzymanie istniejących budynków i obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 5) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (układu ruralistycznego), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Na terenie adaptuje się istniejące budynki, boiska i inne urządzenia; dopuszcza się modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych związanych z funkcją główną.
- 7) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 8) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

11. Ustala się tereny funkcji sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US (US1, US2)**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 11 ustala się przeznaczenie podstawowe funkcja urządzeń sportowych oraz obiektów związanych z funkcją główną takich jak przebieralnia, sanitariaty, ławki dla widzów itp. oraz ustala się zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenie US2 znajdującym się w strefie ścisłej ochrony (układu ruralistycznego), wszelkie prace ziemne wymagają zgłoszenia oraz pozwoleń od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.

- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów stałych:
 - a) budynek max. 1-kondygnacyjny, dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele użytkowe;
 - b) dach wysoki dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°;
 - c) wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 9,0 m ponad poziom terenu.
 - 4) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ewentualne ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - 5) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.
12. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 12. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową wielorodzinną, obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MW1 – zachowanie istniejącej zabudowy;
 - b) MW2 – rehabilitacja zabudowy wielorodzinnej.
 - 2) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków istniejących posiadających dachy płaskie, wskazana jest rehabilitacja obiektów np. poprzez zmianę kształtu dachu na dach ostry z wykorzystaniem poddasza na mieszkania lub pracownie, dobudowę klatki schodowej, balkonów itp;
 - b) dla budynków modernizowanych obowiązuje:
 - budynki max. 3-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
 - 3) Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu.
 - 4) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych zgodnie z §17 pkt.2, w miarę możliwości terenowych.
 - 5) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z istniejącej komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.); dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej kotłowni osiedlowej do parametrów nie powodujących szkodliwego oddziaływania na środowisko;
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - 5) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

13. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową jednorodziną, która obejmuje adaptację i realizację zabudowy mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
 - 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki ustawione wzdłuż ulicy, dłuższym bokiem równoległe do niej;
 - budynki max. 2-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem;
 - poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad poziom terenu;
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno;
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego;
 - wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu;
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, kryte tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
 - b) dla zabudowy gospodarczej:
 - zabudowa gospodarcza w głębi podwórza, równoległe do budynku mieszkalnego lub bokiem do niego;
 - budynki murowane lub drewniane jedno kondygnacyjne z dachem wysokim, 35 - 45°, krytym tradycyjną dachówką ceramiczną o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,6;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%;
 - f) poziom posadowienia parteru max 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.
 - 4) Adaptuje się istniejące podziały, dla wydzielenia nowych działek budowlanych dopuszcza się wtórny podział nieruchomości; ustala się minimalne parametry nowych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m;
 - c) wszystkie działki budowlane muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90° lub wg wskazań rysunku planu,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
 - 5) Dla obiektów i terenów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązuje uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dla obiektów znajdujących się w ewidencji – uzyskanie wytycznych konserwatorskich (§14).
 - 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz muszą uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
 - 7) W granicach działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w §17 niniejszej uchwały.
 - 8) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;

- b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 9) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

14. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 14. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo – usługową, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, budynków gospodarczych i obiektów, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz z prowadzeniem działalności usługowej (powierzchnia usługowa do 50% powierzchni zabudowy) oraz obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 14. obowiązują ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg obowiązujących przepisów prawa.
- 3) Dla obiektów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), dla remontów i nowych inwestycji, obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych i uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Dla obiektów, o dużych walorach kulturowych obowiązuje:
 - a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - d) opiniowanie z Wojewódzkim Konserwatorom Zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Na terenie, znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorom Zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 7) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki max. 3-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi,
 - pokrycie tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - b) dla zabudowy gospodarczej:
 - murowane lub drewniane jedno kondygnacyjne z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe (pod warunkiem zastosowania takiego w budynku głównym: mieszkalno – usługowym), o kącie nachylenia połaci 35 - 45°;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale 0,2 - 0,3;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 30%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 50%;
 - f) poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.
- 8) Ustala się minimalne parametry nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m;
 - c) wszystkie działki budowlane muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - mieć zapewniony kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 80-90°; lub wg wskazań rysunku planu,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 9) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu.
- 10) Na terenie własnej działki obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 12) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

15. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem U/MN.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 15. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję usługową, z dopuszczeniem pomieszczeń mieszkalnych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, budynków gospodarczych, garaży, obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 14. obowiązują ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg obowiązujących przepisów prawa.
- 3) Dla obiektów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), dla remontów i nowych inwestycji, obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych i uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Dla obiektów, o dużych walorach kulturowych obowiązuje:
 - a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - d) opiniowanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Na terenie, znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych (remontów i nowych inwestycji) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 7) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się zabudowę istniejącą, modernizacja w miarę możliwości do warunków zabudowy projektowanej;
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - budynki max. 3-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe na pomieszczenia mieszkalne) oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi,
 - pokrycie tradycyjną dachówką ceramiczną;
 - c) dla zabudowy gospodarczej:
 - murowane lub drewniane jedno kondygnacyjne z dachem wysokim krytym tradycyjną dachówką ceramiczną o kolorze identycznym z pokryciem dachowym na budynku mieszkalnym,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe (pod warunkiem zastosowania takiego w budynku głównym: mieszkalno – usługowym), o kącie nachylenia połaci 35 - 45°;
 - wyklucza się budynki tymczasowe;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale 1-2 ;
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 40%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 30%;
 - g) poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku.
- 8) Ustala się minimalne parametry nowych działek budowlanych:
- a) powierzchnia działki min. 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 22,0 m;
 - c) działki budowlane muszą:
 - mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.
- 9) Linie zabudowy – zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 10) Na terenie własnej działki obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości przewidzianej w § 17 niniejszej uchwały.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 12) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.
16. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem **RM**.
- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 16. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje siedlisko rolnicze dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego, w tym

budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże i inne urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

- 2) Dla terenu, który znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane 2-kondygnacyjne w tym poddasze użytkowe, oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - pokrycie dachem wysokim, krytym dachówką ceramiczną na terenie zwartej zabudowy wsi, na terenie zabudowy rozproszonej dopuszcza się krycie materiałem dachówkopodobnym o kolorze zbliżonym do dachówki ceramicznej,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 20 %,
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe;
 - c) silosy na zboże winny posiadać obudowę maskującą obiekt.
- 5) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt. 1 i 2.
- 6) Ustala się odtwarzanie opuszczonych gospodarstw oraz sytuowanie ich w miejscach siedlisk historycznie udokumentowanych.
- 7) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu dłuższym bokiem równoległe do drogi, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.
- 8) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu. Linie nieprzekraczalne
- 9) Obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych na terenie działki, w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 10) Wszystkie obiekty inwentarskie winny posiadać szczelne zbiorniki na gnojowicę oraz szczelną płytę na składowanie obornika.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska urządzeń energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 12) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

17. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem **RM/U**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 17. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje siedlisko rolnicze dla potrzeb obsługi rolnictwa indywidualnego, w tym

- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże i inne urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające wskazuje się realizację budynków dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 30% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod siedlisko.
 - 3) Dla terenu, który znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
 - 4) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane 2-kondygnacyjne w tym poddasze użytkowe, oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - pokrycie dachem wysokim, krytym tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 20 %,
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 35 - 45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe;
 - c) silosy na zboże winny posiadać obudowę maskującą obiekt.
 - 5) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt. 15.
 - 6) Dopuszcza się przekształcanie zabudowy zagrodowej w funkcję mieszkalną pod warunkiem zachowania czytelnego układu ruralistycznego wsi.
 - 7) Ustala się odtwarzanie opuszczonych gospodarstw oraz sytuowanie ich w miejscach siedlisk historycznie udokumentowanych.
 - 8) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu dłuższym bokiem równoległe do drogi, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.
 - 9) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu.
 - 10) Obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych na terenie działki, w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
 - 11) Wszystkie obiekty inwentarskie winny posiadać szczelne zbiorniki na gnojowicę oraz szczelną płytę na składowanie obornika.
 - 12) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
 - 13) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

18. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem przekształcenia ich na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku symbolem **RM/MN**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 18. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję zagrodową, która obejmuje siedlisko rolnicze dla potrzeb rolnictwa indywidualnego z dopuszczeniem przekształcenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub tylko zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla funkcji głównej ustala się zabudowę mieszkaniową oraz budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże związane z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury.
- 2) Dopuszcza się budowę budynków jednorodzinnych przy założeniu spełnienia wymagań ust.16.
- 3) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla funkcji agroturystycznej, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną działalność gospodarczą i usługową obejmującą do 80% powierzchni użytkowej działki przeznaczonej pod siedlisko.
- 4) Dla terenu, który znajduje się w strefie krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej poziom posadowienia parteru max 0,6m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:
 - budynki mieszkalne murowane 2-kondygnacyjne w tym poddasze użytkowe, oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna,
 - budynki gospodarcze murowane parterowe,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - pokrycie dachem wysokim, krytym tradycyjną dachówką ceramiczną,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 20 %,
 - wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,6 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dach naczółkowy) o kącie nachylenia połaci 35-45°, oświetlenie poddasza w budynku mieszkalnym poprzez wystawki lub okna połaciowe;
 - c) silosy na zboże winny posiadać obudowę maskującą obiekt.
- 6) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt. 1, 2 lub 3.
- 7) Dopuszcza się przekształcanie zabudowy zagrodowej w funkcję mieszkalną pod warunkiem zachowania czytelnego układu ruralistycznego wsi.
- 8) Ustala się odtwarzanie opuszczonych gospodarstw oraz sytuowanie ich w miejscach siedlisk historycznie udokumentowanych.
- 9) Ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych od frontu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, natomiast budynki gospodarcze lokalizować w głębi działki; dla budynków istniejących modernizowanych w/w ustalenie nie obowiązuje.
- 10) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu.
- 11) Obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych na terenie działki w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 12) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);
 - e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;

f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

- 13) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

19. Ustala się tereny funkcji produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem U/P.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 19. ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcję usługowo-produkcyjną, która obejmuje adaptację istniejącej oraz realizację nowej zabudowy dla potrzeb funkcji głównej, w tym budynków gospodarczych, garaży, związanych z prowadzeniem działalności usługowej i produkcyjnej.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 17. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) poziom posadowienia parteru na wysokości max 0,6 m ponad najwyższy punkt terenu znajdujący się przy budynku;
 - b) dla zabudowy funkcji usługowej i produkcyjnej:
 - budynki murowane, max. 3-kondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe), oraz dodatkowo w miarę potrzeb 1 kondygnacja podziemna pod częścią lub pod całym budynkiem,
 - wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 1,0 - 1,2,
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 50 %,
 - wystrój zewnętrzny budynków z naturalnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno,
 - w elewacji budynku zastosować elementy budownictwa regionalnego – charakterystyczne dla domu warmińskiego,
 - wysokość projektowanych obiektów do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 35 - 45°,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki - 20 %.
- 4) Dla obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zespół młyna wodnego w Osetniku; zespół pałacowo – parkowy w Bażynach), obowiązuje:
 - a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) zachowanie funkcji obiektów;
 - c) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku;
 - d) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu;
 - e) uzgadnianie i uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich prac inwazyjnych.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 7) Obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu.
- 8) Na terenie własnej działki obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w § 17 niniejszej uchwały.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) ogrzewanie budynków z własnych źródeł ciepła, docelowo z komunalnej sieci ciepłowniczej lub z niekonwencjonalnych, bezpiecznych dla środowiska np. ekologicznych źródeł i energii odnawialnej (piece olejowe, baterie słoneczne itp.);

- e) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację i gromadzenie odpadów;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 10) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

20. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.20 ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób ich użytkowania oraz w miejscach historycznie udokumentowanych siedlisk i zagród, dopuszcza się zabudowę zagrodową. W pozostałych przypadkach obowiązuje zakaz zabudowy na terenach rolnych.
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem R1 – przyrodniczo cennych (nieużytki), pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, do zachowania zieleń oraz wody powierzchniowe w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka; obowiązuje zakaz zabudowy.
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolem R2 – tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, do zachowania zieleń oraz wody powierzchniowe w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka; obowiązuje zakaz zabudowy.
- 4) Na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R3 w miejscach historycznie udokumentowanych siedlisk i zagród, dopuszcza się zabudowę zagrodową, w tym budynki mieszkalne, inwentarskie, magazynowe, garażowe i gospodarcze wraz z budowlami rolniczymi takimi jak zbiornik na gnojowicę, płytę na obornik oraz silosy na zboże.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 6) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 7) Parametry kształtowania nowej zabudowy – wg pkt. 15.
- 8) Jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszcza się sieć infrastruktury technicznej, w tym inwestycji liniowych i słupowych niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.
- 9) Wprowadza się zakaz wszelkiej innej zabudowy poza wskazaną w pkt. 18. ust. 4.
- 10) Zasady obsługi inżynieryjnej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, technologicznych oraz odzwierzęcych do wód powierzchniowych;
 - e) ogrzewanie budynków źródłami własnymi z preferencją niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej (np. piece olejowe, kolektory słoneczne itp.); docelowo podłączenie gospodarstw do komunalnej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 11) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

21. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust.21 ustala się przestrzeń publiczną zieleni parków oraz skwerów, oznaczoną w planie symbolem **ZP**. Istotne jest zachowanie w Osetniku i w Bażynach przestrzeni niezabudowanej, związanej z przepływającą Młyńską Strugą i terenami podmokłymi (obecnie zaniedbane), aby mogły służyć jako przestrzeń publiczna miejscowości.
- 2) W przestrzeni publicznej, o której mowa obowiązuje:
 - a) realizacja małej architektury takiej jak: fontanny, ławeczki, place oraz innych elementów tworzących tożsamość miejsca,

- b) zachowanie istniejących cieków wodnych (Młyńska Struga i innych strumyków),
 - c) zachowanie istniejącego starodrzewu,
 - d) realizacja nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
 - e) umieszczanie koszy na śmieci,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych,
 - g) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach publicznych.
- 3) Na terenie, znajdującym się w strefie ochrony konserwatorskiej (układu ruralistycznego), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów zagospodarowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 4) Na terenie, znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

22. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 22. ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne. Należą do nich istniejące w obszarze opracowania tereny lasów.
- 2) Na terenach o których wyżej obowiązuje zakaz zabudowy oraz gospodarowanie oparte o przepisy szczególne dot. gospodarki leśnej.
- 3) Dopuszcza się tworzenie na terenach leśnych ścieżek dydaktycznych, poświęconych np. chronionym zasobom środowiska naturalnego występującym w obszarze Natura 2000 „Dolina Pasłęki” czy w rezerwacie przyrody „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”.
- 4) Część terenów leśnych (wg rysunku planu) – objęta ochroną jako rezerwat „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) Część terenów leśnych (wg rysunku planu) – znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Pasłęki”; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6) Część terenów leśnych (wg rysunku planu) – znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 7) Część terenów leśnych (wg rysunku planu) – wskazana do objęcia ochroną jako obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Rzeka Pasłęka”; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 8) Część terenów leśnych (wg rysunku planu) – wskazana do ochrony jako użytek ekologiczny; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 9) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 10) Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

23. Ustala się tereny lasów ochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLo**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 23. ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy ochronne.
- 2) Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej służącej ochronie terenów wrażliwych na antropopresję oraz likwidowanie skutków negatywnego oddziaływania człowieka na środowisko.
- 3) Zasady ochrony środowiska.
 - a) las ochronny - obowiązuje art.15 i art.17 ustawy o lasach z dn. 28.IX.1991 r. z późniejszymi zmianami;
 - b) ustala się zakaz zabudowy.

- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z obowiązującym prawem.
- 5) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu zabezpieczając drogi leśne;
 - b) zakaz wjazdu do lasu pojazdów mechanicznych poza wyznaczonymi drogami, z wyjątkiem służb prowadzących gospodarkę leśną.

24. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

- 1) Na terenie, o którym jest mowa w ust. 24. ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz nieczynny.
- 2) Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, utrzymanie w porządku zagospodarowania terenu oraz utrzymanie istniejących obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów cmentarzy – zgodnie z obowiązującym prawem i przepisami szczególnymi.
- 4) Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz wpisany jest do rejestru zabytków, obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia dla wszelkich inwestycji i zmiany użytkowania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 5) Teren cmentarza objęty jest strefą ochrony archeologicznej, wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także muszą być prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 6) Obsługa komunikacyjna: dojazd tylko dla służb specjalnych do terenu z drogi publicznej KDW.

25. Ustala się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCc**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 25. ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz komunalny.
- 2) Obowiązuje ogrodzenie cmentarza do wysokości nie większej niż 1,5 m.
- 3) Obowiązuje zakaz zabudowy innej niż związanej z funkcją terenu.
- 4) Teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje wymóg uzgodnienia wszelkich inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§14).
- 6) Obowiązuje wykonanie badań warunków gruntowo – wodnych w celu wyznaczenia najdogodniejszych miejsc pochówków oraz wykonanie planu zagospodarowania terenu.
- 7) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu z drogi publicznej – KDZ1 relacji Dąbrówka – Bażyny;
 - b) na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż przewidziano w niniejszej uchwale.
- 8) Zasady obsługi w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - a) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy;
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, jeżeli służyć ona będzie celom publicznym,
 - c) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

26. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 26. ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalną.
- 2) Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni oraz wód powierzchniowych w stanie naturalnym bez ingerencji człowieka, sposób zagospodarowania bez zmian.
- 3) Zakaz wszelkiej zabudowy.
- 4) Na terenie, znajdującym się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (wg rysunku planu), obowiązuje zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).
- 5) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

27. Ustala się teren stacji paliw płynnych oznaczone na rysunku planu symbolem **SP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 27. miejsce obsługi pojazdów, np:
 - a) stacja paliw benzynowa,
 - b) parking samochodowy,
 - c) zakład mechaniki samochodowej,
 - d) sklep z akcesoriami samochodowymi.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 22. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 15%; w tym udział zieleni wysokiej zimozielonej min. 20% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki.
- 4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - α) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do całkowitej pow. działki 50%;
 - β) dostępność komunikacyjna – bezpośredni dostęp z drogi publicznej KDZ.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków wg §18 ust.2;
 - d) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- 6) Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela, na terenach nie będących terenami publicznymi.

28. Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WP** (WP1, WP2, WP3, WP4).

- 1) Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem **WP**:
 - a) WP1 – rzeka Pasłęka, w obszarze rezerwatu „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce”; ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) WP2 – strumień Młyńska Struga;
 - c) WP3 – pozostałe wody powierzchniowe: strumyki, rowy oraz oczka wodne;
 - d) WP4 – zbiornik przeciwpożarowy.
- 2) Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ppkt. a), b), c) obowiązują ustalenia określone w §7 pkt 1. ppkt. 3), §9 pkt.12).
- 3) Dla terenu, o którym mowa w ust.1) ppkt. d) obowiązują przepisy dotyczące zbiorników ppoż.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.

29. Teren urządzeń sieci wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 29. teren urządzeń technicznych ujęcia wody. Studnie utrzymywane jako rezerwa technologiczna dla potrzeb inwestycji wymagających zabezpieczenia dostawy wody.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje nasadzenie na granicy działki pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych.
- 3) Zasady ochrony środowiska:
 - a) obowiązują ustalone strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej dla ujęć wody pitnej; strefa ochrony bezpośredniej znajduje się w granicach działki wydzielonej dla ujęć wody; strefa ochrony pośredniej znajduje się jak pokazano na rysunku planu; w strefie ochrony pośredniej obowiązuje przestrzeganie gospodarki wodno – ściekowej zgodnie z ochroną środowiska tzn. odbiorca wody obowiązkowo musi być podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej; obowiązuje

zakaz hodowli bydła na zasadzie bezściółkowej, a do kompostowania odpadów musi być wykonana szczelna płyta obornikowa;

b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- 4) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

30. Teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 30. jest funkcja gospodarki oczyszczania ścieków.
- 2) Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) realizacja urządzeń i obiektów zgodnie z wymagana technologią i szczegółowymi przepisami prawa;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
 - c) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
 - d) obowiązuje wyznaczenie strefy ochronnej obszaru ograniczonego użytkowania wynikającej z prowadzenia funkcji głównej;
 - e) dopuszcza się rozbudowę budynków i obiektów, wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.
- 3) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

31. Teren urządzeń technicznych energetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 31. jest funkcja przetwarzania i przesyłu mocy - trafostacja.
- 2) Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) realizacja urządzeń i obiektów zgodnie z wymagana technologią i szczegółowymi przepisami prawa;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
 - c) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
 - d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów.
- 3) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie sieci elektroenergetycznych.

32. Teren urządzeń technicznych energetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

- 1) Przeznaczeniem podstawowym dla obszaru, o którym mowa w ust. 32. jest funkcja uzyskiwania energii elektrycznej – jaz piętrzący na Młyńskiej Strudze w Bażynach oraz w Osetniku.
- 2) Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) realizacja urządzeń i obiektów zgodnie z wymagana technologią i szczegółowymi przepisami prawa;
 - b) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
 - c) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
 - d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów.
- 3) Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie sieci elektroenergetycznych.

§20. Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji.

1. Ustala się tereny **dróg klasy zbiorczej**, oznaczone na rysunku symbolem **KDZ**, w ciągu dróg: wojewódzkiej nr 509 (KDZ1), powiatowej nr 1342N (KDZ2) oraz rezerwy terenu dla obejścia wsi Bażyny (KDZ3).

- 1) W liniach rozgraniczających drogi o których mowa w ust. 1 należy zmieścić:
 - a) pas jezdny;
 - b) ciągi pieszce i pieszo – rowerowe;

- c) rowy przydrożne poza terenem zwartej zabudowy miejskiej;
 - d) zadrzewienia;
 - e) izolację terenu związaną z uciążliwością drogi.
- 2) Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.
 - 4) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w miarę możliwości terenowych) wynosi 20,0 m.
 - a) na terenach zabudowy zwartej droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzieloną jezdnię o szerokości 7,0 m, jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości min. 1,50 m oraz jednostronną ścieżkę rowerową szer. min. 2,5 m w miarę możliwości oddzielone od jezdni pasem zieleni izolacyjnej.

2. Ustala się tereny **dróg klasy lokalnej** w ciągu drogi powiatowej nr 1350N (KDL 1) oraz dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDL**.

- 1) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 2:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
- 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w miarę możliwości terenowych) wynosi 12,0 m:
 - a) droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzielona jezdnię o szerokości min. 5,5 m i jedno- lub dwustronny chodnik o szerokości 2,0 m oddzielony w miarę możliwości pasem zieleni izolacyjnej, a dla nowowyznaczonych dróg ścieżka rowerowa jednostronna szer. 2,5 m.

3. Ustala się tereny **dróg klasy dojazdowej** w ciągu dróg gminnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KDD**.

- 1) W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 3:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m.
 - a) droga powinna posiadać parametry ulicy tzn. wydzielona jezdnię o szerokości 5,5 m i minimum jednostronny chodnik o szerokości 2,0 m.

4. Ustala się tereny **pozostałych dróg gminnych**, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających optymalna 8 m, dopuszcza się istniejące drogi gminne o mniejszych parametrach dla obsługi poszczególnych gospodarstw i dojazdów do terenów rolnych.
- 2) Zaleca się (w miarę możliwości terenowych) wydzieloną jezdnię szerokości min. 5,0 m oraz jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m.

5. Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

- 1) Teren przeznaczony pod komunikację samochodową, parkingi.
- 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości § 2, ust. 18.
- 3) Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 15%; w tym udział zieleni wysokiej min. 50% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki.
- 4) Dostępność komunikacyjna, parkingi: bezpośredni dostęp z drogi publicznej KDW.
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gdzie:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.

ROZDZIAŁ IV Ustalenia końcowe

§21. Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obręby geodezyjne Bażyny i Osetnik, gm. Orneta” jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orneta”.

§22. Stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieranej na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość stawki obowiązuje na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

ROZDZIAŁ IV Informacja o planie

Obszar objęty opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obręby geodezyjne: cz. Bażyny i Osetnik, gm. Orneta wynosi ok. 3805,18 ha.

Powierzchnia w odniesieniu do poszczególnych funkcji:

- 1) Teren usług: komercyjnych **U** 3.723 m², turystycznych **UT** 349.746 m², kultu religijnego **UKr** 4.683 m² oraz **UKr/ZC** 4547 m² i cmentarza nieczynnego **ZC** 6040 m², usług kultury **UK** 7.439 m², usług oświaty **UO** 4.140 m², sportu i rekreacji **US** 15.980 m², usług bezpieczeństwa **UB** 200 m²
- 2) usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN** 22.593 m².
- 3) Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją gospodarki rybackiej – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/GR** 260.559 m².
- 4) Teren usługowo – produkcyjny **U/P** 106.964m².
- 5) Teren usługowo – mieszkaniowej **U/MN** 2.289 m².
- 6) Teren zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej **MW** 28.416 m² i jednorodzinnej **MN** 49.054 m²
- 7) Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U** 245.990 m².
- 8) Teren zabudowy zagrodowej: siedliskowej **RM** 209.584 m², z możliwością przekształcenia w mieszkaniową **RM/MN** 34.560 m² oraz z uzupełniającą funkcją usługową **RM/U** 853.766 m².
- 9) Teren cmentarza komunalnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc** 44.636 m².
- 10) Teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **SP** 1.785 m²
- 11) Teren gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **W** 3.540 m².
- 12) Teren gospodarki ściekowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **K** 20.918 m².
- 13) Teren gospodarki elektroenergetycznej **E** 24 m² oraz **EE** 160 m².
- 14) Teren parkingów – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** 1264 m².
- 15) Teren zieleni publicznej parków i skwerów **ZP** 126.454 m².
- 16) Teren zieleni naturalnej **ZN** 14.439 m².
- 17) Teren zalesień **ZLd** 735.515 m².

Pozostały obszar to tereny gospodarki rolnej (upraw rolnych, łąk i pastwisk), gospodarki leśnej (za wyjątkiem dolesień) oraz tereny wód powierzchniowych i dróg.

Projekt planu opracowano w Pracowni Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego w Elblągu w roku 2006 - 2007

przez Zespół w składzie:

inż. ANNA TALAGA - MIKIPROWICZ – Gł. Projektant, Kier. Zespołu – upr. do planowania nr 14 10/93,czł. POIU-0091/02 w Gdańsku

inż. JOLANTA CELEJ - projektant

mgr Stanisław Olech i tech. Urszula Juchnowska - opracowanie Ekofizjografii i Prognozy oddziaływania na środowisko,

ROZDZIAŁ I	1
Ustalenia podstawowe	1
§2. Słownik do mpzp dla terenu obejmującego obręb geodezyjne: Bażyny i Osetnik, gm. Ornet.	1
§3. Przepisy szczególne	3
1. Obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków	3
2. Obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody	3
4. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych	3
5. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych	4
6. Obszarów gruntów rolnych przeznaczonych do zalesiania	4
7. Obszarów zagrożonych powodzią	4
§4. Cele regulacji zawartych w planie miejscowym	4
§5. Główne funkcje terenu	4
§7. Ustalenia podstawowe w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	5
§8.1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej	5
§9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego	5
§11. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej	7
ROZDZIAŁ II	7
Ustalenia ogólne	7
§13. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	8
§14. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dóbr kultury	8
§15. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody na obszarze opracowania	12
§16. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	13
§17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji	13
§18. Ustalenia dotyczące zasad uzbudowania terenu	13
ROZDZIAŁ III	14
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania	14
§19. 1. Ustala się tereny funkcji usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U	14
2. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT1	15
3. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT2	16
4. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN	17
5. Ustala się tereny funkcji usług turystycznych z uzupełniającą funkcją gospodarki rybackiej, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/GR	18
6. Ustala się tereny funkcji usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UKr	19
7. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK	19
8. Ustala się tereny funkcji usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UKr/ZC	20
9. Ustala się tereny funkcji usług bezpieczeństwa, oznaczone na rysunku planu symbolem UB	20
10. Ustala się tereny funkcji usług nauki i oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO	21
11. Ustala się tereny funkcji sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US (US1, US2)	21
12. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW	22
13. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN	23
14. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U	24
15. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem U/MN	25
16. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RM	26
17. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RM/U	27
18. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem przekształcenia ich na funkcję mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku symbolem RM/MN	29
19. Ustala się tereny funkcji produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem U/P	30
20. Ustala się tereny funkcji rolniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem R	31
21. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP	31
22. Ustala się tereny funkcji leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL	32
23. Ustala się tereny lasów ochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLo	32
24. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC	33
25. Ustala się teren cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCc	33
26. Teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN	33
27. Ustala się teren stacji paliw płynnych oznaczone na rysunku planu symbolem SP	34
28. Teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WP (WP1, WP2, WP3, WP4)	34
29. Teren urządzeń sieci wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem W	34
30. Teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem K	35
31. Teren urządzeń technicznych energetyki oznaczony na rysunku planu symbolem E	35
32. Teren urządzeń technicznych energetyki oznaczony na rysunku planu symbolem EE	35
§20. Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji	35
ROZDZIAŁ IV	37
Ustalenia końcowe	37
ROZDZIAŁ IV	37
Informacja o planie	37