



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 listopada 2014 r.

Poz. 3680

UCHWAŁA NR LII/423/14 RADY MIEJSKIEJ W TOLKMICKU

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318; z 2014 r. poz. 379) oraz w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379 poz. 768) w wykonaniu uchwały Nr XXV/188/2012 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po sprawdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, przyjętego przez Radę Gminy i Miasta w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Kamionek Wielki.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały nr XXX/188/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki. Powierzchnia terenu objętego planem miejscowym wynosi około 320ha. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny zabudowane i rolnicze w obrębie geodezyjnym Kamionek Wielki, z wyłączeniem kompleksów leśnych.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag 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. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I - Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział III - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 1W;
- 4) Rozdział IV - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 2F;
- 5) Rozdział V - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 3F;
- 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 4F;

- 7) Rozdział VII - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 5G;
- 8) Rozdział VIII - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 6G;
- 9) Rozdział IX - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 7H;
- 10) Rozdział X - Przepisy końcowe.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **dominanta urbanistyczna** - rozumie się przez to obiekt wyróżniający się wizualnie wśród otaczających go elementów kompozycji urbanistycznej: wysokością, wielkością, usytuowaniem w stosunku do pozostałych obiektów w jego otoczeniu, detalem, kolorystyką itd.;
- 2) **funkcje agroturystyczne** - działalność polegająca na świadczeniu usług w czynnych gospodarstwach rolnych, posiadających status gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) dzieli się na:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), itp.,
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, edukacja, usługi turystyczne (w tym ekoturystyka), działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, itp.,
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 4) **minimalna szerokość frontu działki** - najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicę; przy czym dla działek usytuowanych w drugiej linii zabudowy szerokość dojścia i dojazdu nie stanowi frontu działki budowlanej, a całkowitą szerokość frontu działki budowlanej należy liczyć od strony drogi;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrzną ściany budynku;
- zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, a także realizowane elementy termomodernizacji budynków oraz części podziemne budynków;
- 6) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - rozumie się przez to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 7) **reklama** - jest to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami; szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą;
- 8) **stawka procentowa** - oznacza stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”);
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu;
- 10) **zabudowa** - ogół budynków zlokalizowanych na danej działce;

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na jednostki strukturalne, oznaczone kolejnym numerem oraz symbolem literowym:

- 1) jednostka 1W obejmująca teren pomiędzy linią kolejową i Zalewem Wiślanym oraz tereny podmokłych łąk w południowej części obszaru opracowania - pomiędzy linią kolejową a drogą wojewódzką nr 503;
- 2) jednostka 2F obejmuje obszar północno zachodniej części wsi Kamionek Wielki pomiędzy drogą wojewódzką nr 503 a linią kolejową;
- 3) jednostka 3F obejmuje obszar zwartej zabudowy centralnej części wsi Kamionek Wielki;
- 4) jednostka 4F obejmuje obszar południowej części wsi Kamionek Wielki oraz ośrodek Rangóry;
- 5) jednostka 5G obejmuje tereny w południowo wschodniej części obrębu Kamionek Wielki, sąsiadujący z gruntami wsi Próchnik w Elblągu;
- 6) jednostka 6G obejmuje tereny w północno wschodniej części obrębu Kamionek Wielki;
- 7) jednostka 7H obejmuje północno wschodni kraniec obrębu Kamionek Wielki, sąsiadujący z obrębem Łęcze.

2. Obszary poszczególnych jednostek strukturalnych dzielą się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki, w której się znajduje;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5. 1. Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 6. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica Gminy Tolkmicko
- 2) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzielen wewnątrznych);
- 5) oznaczenia terenów:
 - a) oznaczenie terenu elementarnego,
 - b) oznaczenie terenu wydzielen wewnątrznego;
- 6) przeznaczenia terenów:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) UP - tereny usług publicznych,
 - d) ZP - publiczne tereny zieleni urządzonej,
 - e) ZP/US - publiczne tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji,
 - f) ZU - tereny zieleni urządzonej,
 - g) ZN - tereny zieleni naturalnej,
 - h) R - tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
 - i) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
 - j) ZL - tereny lasów,
 - k) WS - tereny wód powierzchniowych;
- 7) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) punkt widokowy z zakresem widoczności,
 - b) ciąg widokowy z określonym kierunkiem widoku;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku)
 - b) granica obszarów Natura 2000,
 - c) granica rezerwatów przyrody istniejących,
 - d) granica rezerwatów przyrody projektowanych,
 - e) granica użytku ekologicznego istniejącego / projektowanego,
 - f) tereny o spadkach powyżej 30 stopni,
 - g) granica obszaru położonego w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- 9) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
 - b) obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków - dom podcieniowy,
 - obszar wpisany do rejestru zabytków - grodzisko,
 - obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - obszary znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- obiekty zabytkowe wskazane przez Burmistrza Tolkmicka,
 - obszary zabytkowe wskazane przez Burmistrza Tolkmicka,
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) granica pasa technicznego brzegu morskiego,
 - b) granica pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) KD.Z - teren drogi klasy Z- zbiorcza,
 - b) KD.D - teren drogi klasy D - dojazdowa,
 - c) KD.W -tereny dróg wewnętrznych;
 - d) KX - publiczne przejście piesze, publiczny ciąg pieszy, rowerowy,
 - e) KW - tereny komunikacji wodnej - przystań,
 - f) KK/TZ - tereny komunikacji kolejowej / tereny zamknięte,
 - g) ścieżka pieszo - rowerowa,
 - h) szlak turystyczny,
 - i) ścieżka dydaktyczna;
- 13) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) IT- teren urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) E - teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną - teren stacji transformatorowej,
 - c) KS - teren urządzeń odprowadzenia ścieków - teren przepompowni ścieków,
 - d) elementy melioracji podstawowych:
 - kanał A,
 - teren polderu,
 - wał przeciwpowodziowy czołowy Zalewu Wiślanego,
 - prawy wał przeciwpowodziowy Potoku Rangóry.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ogólne dotyczące całego terenu

§ 7. Krajobraz jako byt, zasady ochrony i kształtowania tożsamości kulturowej rejonu Kamionka Wielkiego

1. W planie określa się przeznaczenie terenów umożliwiające społeczno gospodarczy rozwój zgodnie z polityką Gminy Tolkmicko i równocześnie uwzględniające zasady „trójochrony” walorów krajobrazowych, czyli równorzędnej ochrony walorów przyrodniczych, walorów kulturowych i walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych), które łącznie składają się na unikatową wartość przestrzeni i łącznie są chronione w ramach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej:

- 1) podstawowe cele ochrony krajobrazu w Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej to:
- a) ochrona krajobrazu jako nośnika pamięci zbiorowej i wspólnych wartości; w krajobrazie Wysoczyzny Elbląskiej zachowała się udokumentowana reliktywna ciągłość osadnicza od mezolitu do czasów współczesnych,
 - b) ochrona ukształtowanej w procesie dziejowym struktury krajobrazu i zachowanych form krajobrazów historycznych,

- c) zachowanie i ochrona zespołów krajobrazu otwartego, ukazujących harmonijne pod względem walorów wizualnych współistnienie gospodarki człowieka z naturalnymi zasobami środowiska,
 - d) ochrona specyficznych i unikatowych wartości krajobrazu, które dostarczają pozytywnych przeżyć estetycznych i cennych wartości poznawczych,
 - e) zabezpieczenie i ochrona zachowanych enklaw krajobrazu wiejskiej kultury osadniczej,
 - f) propagowanie i kontynuacja dobrych wzorców architektury i zagospodarowania charakterystycznych dla miejscowej tradycji budowlanej;
- 2) zasady „trójochrony” walorów krajobrazowych określone są w planie w następujący sposób:
- a) ogólne zasady kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych) zawarte są w § 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ogólne zasady ochrony i kształtowania walorów przyrodniczych zawarte są w § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) ogólne zasady ochrony i kształtowania walorów kulturowych zawarte są w § 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.
2. Jako zasady kształtowania zagospodarowania przyjmuje się:
- 1) wyeksponowanie ciągłości procesu dziejowego budowania struktury krajobrazu, ochrona zachowanych relikwów krajobrazów kulturowych, wykorzystanie ich do zaspokajania współczesnych potrzeb, w tym:
 - a) najwcześniejszego osadnictwa: na obszarze objętym planem są to pozostałości staropruskiego grodziska; grodzisko położone jest na eksponowanym cyplu górującym nad pobliskimi wzniesieniami, odcięty od strony wschodniej głęboką fosą; tuż przy krawędzi fosy zachował się poprzeczny wał obronny oraz wzniesienie na którym usytuowana była prawdopodobnie wieża obronna; urządzenie punktu widokowego z tablicą informacyjną i elementami małej architektury,
 - b) działalności gospodarczej i osadnictwa średniowiecznego: miejsce lokalizacji Młyna Dolnego na rzece Kamienicy, zwanej też Strumieniem Młyńskim (siedlisko młyna założone ok. 1300 r., dało początek miejscowości; zespół młyna odbudowany w XVII wieku do czasów współczesnych nie zachował się),
 - c) osadnictwa menonickiego - Osiedle Mennonickie,
 - d) krajobrazów związanych z działalnością cegielni; wyrobiska po wydobywanej na potrzeby cegielni glinie są charakterystycznym elementem krajobrazu strefy krawędziowej Wysoczyzny Elbląskiej,
 - e) rozwoju osadnictwa we wsi wynikającego między innymi z lokalizacji cegielni,
 - f) dziedzictwa kulturowego związanego z tradycją turystycznego, krajoznawczego i rekreacyjnego użytkowania terenów Wysoczyzny Elbląskiej - regionu turystycznego Szwajcarii Próchnickiej i kształtowania przestrzeni w duchu romantycznym w XVIII i XIX wieku, nawiązanie do tradycji „elbląskiej turystyki” XVIII-wiecznej, budynki służące obsłudze ruchu turystycznego, np. budynek dawnej karczmy wiejskiej we wsi Kamionek Wielki, zaadaptowany przez Elbląskie Towarzystwo Komunikacyjne, cennym zabytkiem kolejnictwa jest linia "rekreacyjna" zbudowana w I dekadzie XX wieku z Elbląga wzdłuż Zalewu Wiślanego do Fromborka, uzdrowiska - W roku 1911 dzięki staraniu Rady Miejskiej Elbląga, wybudowano uzdrowisko leśne w rejonie Lasu Ceglanego - Rangóry, trasy turystyczne, miejsca rekreacyjne,
 - g) filia obozu koncentracyjnego KL Stutthof;
 - 2) zasadę restytucji niematerialnych wartości krajobrazu, jako dziedzictwa kultury duchowej i intelektualnej oraz nośników dawnych treści i znaczeń, w tym:

- a) przywrócenie dawnych nazw poszczególnych elementów przestrzeni: nazwy części wsi Kamionek Wielki: Osiedle Mennonickie, Wichrowe Wzgórza, osada "Młyn Dolny", nazwy dróg: M-11 - Ścieżka Mennonitów - droga prowadząca od wsi Kamionek Wielki do Elbląga, M-5- Droga Młyńska - nazwa znana od średniowiecza, oznaczająca drogę łączącą wieś Łęcze z Dolnym Młynem, nazwy rzek i cieków: Kamienica - dawniej Młyński Strumień, Strumień Menonitów, Potok Rangóry, nazwy geograficzne: Szwajcaria Próchnicka, Sarnie Skoki, Lisie Jary, Jar Mennonitów,
- b) uczytelnienie miejsc związanych z legendami i mitami: Diabelski Kamień leżący w Strumieniu Mennonitów przy wsi Kamionek Wielki; wielki głaz narzutowy, z którym skojarzono legendę, tworząc "miejsce pamiątkowe", bliżej nieokreślone miejsce na Zalewie Wiślanym kulturowo związane z wsią Kamiennik Wielki (legenda o tajemniczej postaci z mgieł).

§ 8. Przeznaczenie terenów

1. Przeznaczenie terenów w granicach **Jednostki 1W**: tereny wód powierzchniowych - Zalewu Wiślanego i uchodzących do niego potoków wraz przybrzeżnymi z terenami zieleni naturalnej oraz przystanią rybacko-jachtową.

2. Przeznaczenie terenów w granicach **Jednostek 2F, 3F, 4F**, stanowiących obszar wsi Kamionek Wielki: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej związanej z usługami turystycznymi oraz stanowiącej zaplecze przystani rybacko-jachtowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z terenami zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, usług sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie terenów w granicach **Jednostek 5G, 6G, 7H**: tereny rolnicze z rozproszonymi terenami zabudowy mieszkaniowo- usługowej związanej z usługami turystycznymi.

4. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R dopuszcza się zalesienia użytków rolnych według następujących zasad:

- 1) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych;
- 2) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby;
- 3) dopuszcza się zalesienia gruntów leżących odłogiem, tj. gleb, które utraciły walory agroekologiczne;
- 4) wyklucza się zalesienia na obszarach, znajdujących się w oznaczonym na rysunku planu zakresie widoczności z punktów widokowych na Zalew Wiślany:
 - a) z punktu widokowego znajdującego się w terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1.KX w terenie elementarnym oznaczonym jako 3F.12.ZP,
 - b) z punktu widokowego znajdującego się w terenie oznaczonym jako 3F.37.ZP;
- 5) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa się:

- 1) zasady kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych);
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wynikające z kontynuacji tradycji budowlanych Wysoczyzny Elbląskiej;
- 3) zasady dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych;
- 4) zasady lokalizacji reklam.

2. W zakresie kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zachowanie i ochrona następujących walorów ekspozycji krajobrazu, którymi są widoki:
 - a) z punktów widokowych: na wzniesieniu w Kamionku Wielkim (z drogi oznaczonej jako KD.D.06) z widokiem na Zalew Wiślany i Żuławy, przy grodzisku i cmentarzu poewangelickim na terenie oznaczonym jako 3F.12.ZP w kierunku północnym, na terenie oznaczonym jako 3F.37.ZP w kierunku Zalewu Wiślanego i Żuław,
 - b) z ciągu widokowego: z nadbrzeżnej kolei na Zalew Wiślany;

- 2) w odniesieniu do wymienionych walorów kompozycji krajobrazu obowiązują:
 - a) udostępnienie walorów krajobrazowych przez utrzymanie lub przywrócenie możliwości ekspozycyjnych punktów i ciągów widokowych,
 - b) odtworzenie i zagospodarowanie historycznych punktów i tras widokowych;
- 3) na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych obowiązują ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, w tym:
 - a) ograniczenia w lokalizacji zabudowy, mogącej przesłonić lub zakłócić chronione widoki, w tym zakaz zabudowy,
 - b) ograniczenia dla wprowadzenia lub utrzymania zieleni mogącej przesłonić widoki, w tym zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. W kształtowaniu zabudowy obowiązują zachowanie zasad ładu przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych Wysoczyzny Elbląskiej;

- 1) należy projektować i realizować nową zabudowę dostosowaną w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej o cechach historycznych i regionalnych;
- 2) wyklucza się:
 - a) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego),
 - b) nadmiernie wyniesioną kondygnację podziemną (piwnicę), ponad 0,6 m n.p.t.,
 - c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. przez stosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),
 - d) „dworkowe” elewacje budynku mieszkalnego (stosowanie kolumnady, tralek dominujących w elewacji budynku - w szczególności w elewacji frontowej),
 - e) nieproporcjonalna ścianka kolankowa, przy czym charakterystyczna dla typów zabudowy terenu Wysoczyzny Elbląskiej jest ścianka kolankowa o wysokości ok. 1,1 m,
 - f) stosowanie sidingu,
 - g) stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - h) dachy o zbyt zróżnicowanej formie, dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie).

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 9,5 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 10,5 m;
- 4) dachy:
 - a) w budynkach bez ścianki kolankowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
 - b) w budynkach ze ścianką kolankową: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: słoma, trzcina, dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa;
 - d) główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - e) wyklucza się realizację dachów uskokowych lub schodkowych;
- 5) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m;
- 6) rzuty budynków prostokątne o stosunku boków od 1: 1,2 do 1:2,2;
- 7) wykończenie elewacji zewnętrznych: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, kamień, tynki;
- 8) dopuszcza się realizację wystawek i facjat o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
- 9) dopuszcza się realizację ganków i werand o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu.

5. Zasady dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych;
- 2) w odniesieniu do wszystkich obiektów budowlanych wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu.

6. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy pożądana jest kontynuacja tradycji budowlanej regionu Wysoczyzny Elbląskiej poprzez nawiązanie do następujących typów zabudowy i detalu architektonicznego:

- 1) **typ 1** - budynek wzorowany na żuławskim domu podcieniowym, zalecany w części centralnej wsi, na działkach przylegających do drogi KD.Z.01 oraz wyłącznie w sąsiedztwie istniejących tak wysokich obiektów o walorach historycznych o następujących cechach:
 - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,6 do 1:1,8, przy dłuższej elewacji budynku - podcień o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji obiektu, przykryty odrębnym dwuspadowym dachem, z kalenicą prostopadłą w stosunku do kalenicy korpusu budynku,
 - b) bryła: zwarta,
 - c) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 9,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne - w tym poddasze,
 - d) stosunek wysokości połaci dachowej do wysokości elewacji: od 2:1 do 3:1,
 - e) konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana lub ryglowa,
 - f) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 38° - 48°,
 - g) pokrycie dachu: dachówka,
 - h) dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla ścian zewnętrznych,
 - i) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m,
 - j) komin usytuowany w kalenicy,
 - k) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;
- 2) **typ 2** - budynek wzorowany na szerokofrontowym, o następujących cechach:
 - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,4 do 1:2,2; dla budynków o proporcjach planu a/b: od 1:1,7 do 1:1,9, możliwa jest dobudowa skrzydła bocznego (o planie wydłużonego prostokąta, o jego dłuższej ścianie nie większej od dłuższej ściany głównego korpusu budynku; przykrytego odrębnym dwuspadowym dachem, z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównego korpusu bryły),
 - b) bryła: zwarta,
 - c) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 8,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne - w tym poddasze,
 - d) stosunek wysokości połaci dachowej do wysokości elewacji: od 1:1 do 1,5:1,
 - e) konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana,
 - f) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 32° - 40°, możliwość stosowania ścianki kolankowej oraz dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, wystawką,
 - g) pokrycie dachu: dachówka,

- h) dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla ścian zewnętrznych,
 - i) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6 m,
 - j) możliwość zaprojektowania wystawki - o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku (do poziomu jego kalenicy),
 - k) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;
- 3) **typ 3** - budynek wzorowany na budownictwie typowym dla okresu międzywojennego, o następujących cechach:
- a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,5 do 1:1,7,
 - b) bryła: zwarta,
 - c) maksymalna wysokość budynku (mierzona do poziomu kalenicy): 8,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne - w tym poddasze,
 - d) stosunek wysokości połaci dachowej do wysokości elewacji: od 1:1 do 1,5:1,
 - e) konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana,
 - f) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 46°, możliwość stosowania ścianki kolankowej oraz dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, wystawką,
 - g) pokrycie dachu: dachówka,
 - h) dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla ścian zewnętrznych,
 - i) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6 m,
 - j) możliwość zaprojektowania ganku, drewnianego lub murowanego o wysokości nie większej niż poziom okapu budynku; o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, ganek przekryty dachem dwuspadowym lub jednospadowym (tylko o spadku w kierunku od ściany budynku, do której przylega); zalecany kąt nachylenia połaci ganku: do 22°,
 - k) możliwość zaprojektowania wystawki lub lukarny - o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku (max. do poziomu jego kalenicy),
 - l) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej.

7. Ustalenia dotyczące lokalizacji reklam:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam w zasięgu widoczności z ustalonych w planie punktów widokowych, ciągów widokowych oraz na chronionych przedpolach ekspozycji;
- 2) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1 lokalizację reklam wolnostojących dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych na cele usługowe, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) wysokość reklamy do 8 m, powierzchni do 6 m²,
 - b) maksymalnie jedna reklama na działce,
 - c) ustalenia szczegółowe dotyczące linii zabudowy są obowiązujące dla lokalizacji reklam;
- 3) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1, na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej oraz na terenach rolniczych, przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni do 4m², maksymalnie jeden nośnik na działce.

8. Zasady dotyczące ogrodzeń: wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) cały teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej;
- 2) fragment terenu położonego na zachód od linii kolejowej -tereny elementarne oznaczone jako KW.03, 1W.02.ZN, 1W.03.ZN, 1W.04.ZN, 1W.05.ZN, 1W.06.ZN, 1W.08.ZL, 1W.09.ZL, 1W.10.WS, 1W.11.WS, 1W.12.WS, 1W.13.WS, 1W.14.WS - znajdują się w granicach dwóch obszarów Natura 2000:
 - a) Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 PLB280010 Zalew Wiślany, powołany Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obejmuje on polską część płytkiego zalewu przymorskiego (śr. głębokość 2,3 m, maksym 4,6 m), o wodzie słonawej, odciętego od Bałtyku Mierzeją Wiślaną. Zalew charakteryzuje się bardzo szybkimi zmianami poziomu wody, dochodzącymi w ciągu dnia do 1,5 m, następującymi pod wpływem wiatru. Przy brzegach zalewu ciągną się rozległe pasy szuwarów,
 - b) Obszar Spełniający Kryteria Obszarów o Znaczeniu Wspólnotowym Natura 2000 PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana, powołany Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty. Wyznaczone tereny składają się na kontynentalny region biogeograficzny (*notyfikowana jako dokument nr C(2007) 5403*) (2008/25/WE). Ostoja obejmuje polską część Zalewu Wiślanego, wraz z Mierzeją Wiślaną oddzielającą go od Bałtyku oraz wąski pas depresyjnych najczęściej terenów lądowych, przylegających od strony południowej do Zalewu, będących w przeszłości częścią jego wód;
 - c) Na obszarach Natura 2000 lokalizacja przedsięwzięć jest dopuszczalna przy zachowaniu procedur wynikających z ustawy o ochronie przyrody;
- 3) fragmenty terenów elementarnych oznaczonych jako 1W.06.ZN i 1W.07.ZN znajdują się w granicach obszaru stanowiącego Użytek ekologiczny Polder Jagodno, obszar wodno-błotny, o powierzchni 5,21 ha, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 16 Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2009 r. Nr 99, poz. 1579).

2. Istniejące formy ochrony przyrody graniczące z obszarem opracowania:

- 1) Obszar Spełniający Kryteria Obszarów o Znaczeniu Wspólnotowym Natura 2000 PLH 280029 "Doliny Erozyjne Wysoczyzny Elbląskiej"; granica, oznaczona na rysunku planu, przebiega wzdłuż północno - wschodniej granicy planu miejscowego;
- 2) Rezerwat przyrody Zatoki Elbląskiej, granica, oznaczona na rysunku planu, przebiega wzdłuż zachodniej granicy planu miejscowego.

3. Na terenie objętym planem znajdują się obszary, dla których projektowane są formy ochrony przyrody:

- 1) projektowany użytek ekologiczny: obejmuje teren elementarny oznaczony jako 1W.09.ZL oraz fragment terenu elementarnego oznaczonego jako 1W.03.ZN, a znajdują się tam: olszyna z bogatym runem (m.in. licznym udziałem arcydzięgla) oraz przyległe szuwały;
- 2) projektowane rezerваты przyrody:
 - a) Rezerwat przyrody krajobrazowy Rangóry, którego fragment obejmuje oznaczone na rysunku planu miejscowego tereny elementarne oznaczone jako 4F.08.ZL, 4F.11.MU oraz fragmenty terenów elementarnych, oznaczonych jako 1W.06.ZN, 1W.07.ZN, 1W.14.WS, KD.Z.01, 5G.06.ZL, 5G.10.R; celem utworzenia rezerwatu jest zachowanie mało zmienionego krajobrazu morenowego i unikatowego pasa podcięcia krawędzi wysoczyzny oraz porastających je zbiorowisk leśnych (w tym kwaśnej buczyny niżowej) a także ochrona rzadkich i cennych okazów awifauny,
 - b) Rezerwat przyrody Dolina Kamienicy, (rezerwat leśny) którego fragment obejmuje oznaczony na rysunku planu miejscowego teren elementarny oznaczony jako 6G.10.ZL oraz fragment terenu elementarnego, oznaczonego jako 3F.20.WS; ochronie podlegać będą głębokie rozcięcia erozyjne i porastające je typowe dla Wysoczyzny Elbląskiej lasy bukowe.

4. Cały teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, utworzonego przez Wojewódzką Radę Narodową w Elblągu w 1985 r. w celu ochrony obszarów cennych przyrodniczo:

- 1) obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXV/710/14 w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej z dnia 25 marca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego rok 2014 poz. 1747);
- 2) dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, Rozporządzeniem nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344) ustanowiono plan ochrony; miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Kamionek Wielki uwzględnia ustalenia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 2) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejących zadrzewień wzdłuż dróg jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego wsi, konieczne są niezbędne uzupełnienia z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- 3) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20 % powierzchni terenu przeznaczanego dla miejsc postojowych.

6. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej obowiązuje:

- 1) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych,
- 2) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:
 - a) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,
 - b) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,
 - c) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,
 - d) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej;
- 3) uzupełnianie i konserwacja systemu polderowego w strefie przybrzeżnej Zalewu Wiślanego;
- 4) odtworzenie zbiorników wodnych w systemie rzeczonym np. na rzece Kamienicy, w rejonie gdzie był usytuowany - historyczny Młyn Dolny w jednostce oznaczonej na rysunku planu miejscowego jako 6G;
- 5) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej; w granicach planu miejscowego wskazano strefę od Zalewu Wiślanego (obejmującą fragmenty terenów elementarnych oznaczonych jako KW.03, 1W.02.ZN, 1W.03.ZN, 1W.04.ZN, 1W.05.ZN, 1W.06.ZN, 1W.10.WS, 1W.11.WS, 1W.12.WS, 1W.13.WS, 1W.14.WS).

7. W zakresie ochrony litosfery obowiązuje:

- 1) zakaz budowy nowych budynków na terenach o spadkach powyżej 30 stopni, z wyjątkiem budowli ochrony przed erozją;
- 2) ograniczenie budowy nowych budynków na terenach o spadkach powyżej 10 stopni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) rekultywacja terenów zdegradowanych antropogenicznie.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła.

9. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu na terenach zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji (ZP/US) nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obszary i obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko mazurskiego: dom podcieniowy znajdujący się w terenie elementarnym 3F.16.MU, nr rej. A-561, wpis z dnia 15 grudnia 1961, - zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie prace przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymagają pozwolenia konserwatora zabytków;
- 2) zabytek archeologiczny - staropruskie grodzisko znajdujące się w terenie elementarnym 3F.12.ZP, ujęte w rejestrze zabytków województwa warmińsko mazurskiego, nr rej. C-191, wpis decyzja nr PSOZ-VII/399/93 z 25 lutego 1994. Dla ww. zabytku ustala się:
 - a) zakaz realizacji wszystkich przedsięwzięć budowlanych i działalności rolniczej, winny one pozostać nieużytkami,
 - b) ewentualne inwestycje liniowe (np. sieci gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne), których lokalizacja poza zabytkowym stanowiskiem jest niemożliwa, winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym,*
 - c) wszelkie działania przy zabytku wymagają zgody właściwego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
 - d) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku określa właściwy wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- 3) obszar znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: cmentarz ewangelicki znajdujący się w terenie elementarnym 3F.12.ZP; wszelkie działania i inwestycje wymagają opiniowania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) budynek mieszkalny- Kamionek Wlk. Nr 6- dz. nr 42, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.30.MU,
 - b) budynek mieszkalny Kamionek nr 8, dz. nr 43, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.30.MU,
 - w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, wielkości i kształtu okien i drzwi oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; „wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów obowiązuje wymóg uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu docieplania zewnętrznych elewacji budynków, remontów, rozbudowy, przebudowy, przystosowania do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz wymiany technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.);”*
- 5) inne zabytki nieruchome wytypowane przez Burmistrza Tolkmicka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- a) budynek mieszkalny- Kamionek Wlk. nr 1- dz. nr 20/2, znajdujący się w terenie elementarnym 2F.01.MU,
- b) budynek mieszkalny - Kamionek Wlk. Nr 2- dz. 35/1, znajdujący się w terenie elementarnym 4F.07.RM,
- c) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy- Kamionek Wlk. Nr 3- dz. nr 260/2, znajdujący się w terenie elementarnym 2F.03.MU,
- d) budynek zajazdu wiejskiego - Kamionek Wlk. nr 5, znajdujący się w terenie elementarnym 2F.04.MU,
- e) budynek mieszkalny nr 12, dz. nr 90, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.31.MU,
- f) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy Kamionek Wlk. nr 20a i b, dz. nr 27/1 i 27/4, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.28.MU,
- g) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy-pomocniczy Kamionek Wlk. nr 22, dz. nr 47 i 48, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.28.MU,
- h) budynek mieszkalny Kamionek Wielki, Nr 20, dz. nr 46/2, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.28.MU,
- i) budynek mieszkalny Kamionek Wielki, Nr 38, dz. nr 62/2, znajdujący się w terenie elementarnym 3F.10.MU,
- j) przystań Kamionek Wielki, dz. nr 19/2 i 268, znajdująca się w terenie elementarnym KW.03,

- w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, wielkości i kształtu okien i drzwi oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych; „wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów obowiązuje wymóg uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu docieplania zewnętrznych elewacji budynków, remontów, rozbudowy, przebudowy, przystosowania do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz wymiany technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.).”*

2. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego; dla strefy ustala się:

- 1) ochronie podlegają obiekty zabytkowe oraz wnętrza zabytkowe;
- 2) przy projektowaniu nowej zabudowy należy nawiązać bryłą, wysokością i formą do charakteru zabudowy historycznej;
- 3) dopuszcza się dogęszczanie zabudowy i nową zabudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:
 - a) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
 - b) ochrony istniejących obiektów zabytkowych,
 - c) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
 - d) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką,
 - e) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów,
 - f) przebudowy obiektów dyszarmicznych,
 - g) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
 - h) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru;
- 5) nadzorem WKZ objęta jest działalność inwestycyjna dotycząca obiektów zawartych w ewidencji zabytków oraz ich bezpośrednio przylegającego otoczenia;*

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu winny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie jak:
- a) linie zabudowy i skala zabudowy,
 - b) sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków,
 - c) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych,
 - d) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego,
 - e) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie, w przypadku rozbudowy istniejącego budynku formę dachu oraz kąt nachylenia połaci dachu należy dostosować do budynku istniejącego.
3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:

- 1) drogi publiczne oznaczone jako KD.Z i KD.D;
- 2) tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych oznaczonych jako KD.W oraz publicznych przejść pieszych i rowerowych oznaczonych jako KX;
- 3) tereny komunikacji wodnej - przystań oznaczona jako KW.03;
- 4) tereny publicznej zieleni urządzonej oznaczone jako ZP oraz ZP/US.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) reklamy: zakaz lokalizacji (nie dotyczy tablic informacyjnych);
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.);
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenia ulic.

3. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

- 1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;
- 2) na terenach o ustalonym dostępie publicznym.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

2. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego, oznaczonych odpowiednimi symbolami linii na rysunku planu miejscowego:

- 1) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obszarze pasa nadbrzeżnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;*
- 2) zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu poza obszarem pasa nadbrzeżnego nie wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

2. Na terenie pasa technicznego obowiązują przepisy odrębne, ponadto w planie ustala się:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli i systemów ochrony brzegów;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia trzcinowisk, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) w granicach pasa technicznego znajdują się tereny elementarne znajdujące się w jednostce 1W oznaczone jako 1W.02.ZN, 1W.03.ZN, 1W.04.ZN, 1W.05.ZN, 1W.08.ZL, 1W.09.ZL, 1W.10.WS, 1W.11.WS, 1W.12.WS, 1W.13.WS, oraz fragmenty terenów elementarnych oznaczonych jako KW.03, 1W.06.ZN, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3. Na terenie pasa ochronnego obowiązują przepisy odrębne, ponadto w planie ustala się:

- 1) w granicach pasa ochronnego położone są tereny elementarne znajdujące się w jednostce 2F, tereny elementarne oznaczone jako 4F.05.ZL, 4F.03.ZL, 3F.32.MU, 3F.31.MU, KD.D.10, 3F.34.ZL, 3F.38.RM, 3F.30.MU, 3F.24.ZL, 3F.27.ZN, 3F.09.ZP/US, 3F.11.ZL, 3F.08.MU, 2F.01.MU, 2F.02.WS, 2F.03.MU, 2F.04.MU, 2F.05.ZP/US, KD.D.02, 2F.06.MU, 2F.11.RM, 2F.12.ZL, 2F.13.ZN, 2F.10.MU, 2F.09.MU, 2F.08.MU, KD.D.03, 2F.07.MU oraz fragmenty terenów elementarnych oznaczonych jako 4F.06.R, 4F.04.ZL, 4F.01.R, 4F.02.MU, KD.D.11, 3F.37.ZP, 3F.36.ZN, KD.D.09, KD.D.08, 3F.29.MU, 3F.28.MU, 3F.26.ZN, 3F.19.WS, 3F.21.ZL, 3F.18.MU, KD.D.05, 3F.10.MU, 3F.05.ZU, 3F.03.WS, 3F.06.ZN, KD.D.04, 3F.07.MU, 3F.12.ZP, KD.Z.01 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu, obejmuje tereny leżące w granicach pasa technicznego brzegu morskiego:
 - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zabudowę wyłącznie na terenie istniejącej morskiej przystani rybackiej Kamienica Elbląska oznaczonej jako KW.03 zgodnie z ustaleniami w § 17 ust. 8,
 - b) obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, z których można uzyskać zwolnienie na podstawie decyzji wydanej przez właściwy organ;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje fragmenty terenów oznaczonych jako 1W.06.ZN, 1W.07.ZN oraz 1W.14.WS, znajdujące się pomiędzy linią brzegu potoku Rangóry a koroną prawego wału przeciwpowodziowego potoku Rangóry;
- 3) tereny poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m. są terenami zagrożonymi powodzią w wyniku spiętrzeń sztormowych; należy:
 - a) stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed powodzią sztormową do rzędnej +2,5 m n.p.m.,
 - b) stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.,
- 4) nie występują inne obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczone przez właściwe organy, zgodnie z ustawą Prawo wodne.

5. Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu wieloletniego „Programu ochrony brzegów morskich” planowana jest ochrona brzegu morskiego. Dla brzegu morskiego znajdującego się w granicach planu ustalono wymagany poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego, zapewniający ochronę przed zdarzeniem mogącym wystąpić 1 raz na 20 lat.

6. Na obszarze objętym planem znajduje się morska przystań rybacka Kamienica Elbląska oznaczona jako KW.03 wraz z terenami rozwojowymi; obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179), dotyczące ich organizacji i funkcjonowania; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym organem administracji morskiej.

7. W południowo zachodniej części terenu objętego planem znajduje się północny fragment polderu nr 54 „Jagodno” otoczony przez wał czołowy Zalewu Wiślanego oraz prawy wał przeciwpowodziowy potoku Rangóry; na terenie polderu Jagodno obowiązują:

- 1) utrzymanie dotychczasowego rolniczego użytkowania z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzonego ciągu pieszego po koronie prawego wału przeciwpowodziowego potoku Rangóry, jako dojścia do platformy obserwacyjnej, lokalizowanej poza obszarem objętym planem.

8. W granicach planu miejscowego znajduje się wał czołowy Zalewu Wiślanego oraz prawy wał przeciwpowodziowy potoku Rangóry zlokalizowane w terenach elementarnych oznaczonych jako 1W.14.WS, 1W.06.ZN i 1W.07.ZN; w pasie terenu o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

9. Status terenu zamkniętego posiadają działki o nr ewid. 192 i 193/1 stanowiące tereny kolejowe, przez które biegnie linia kolejowa tzw. Kolej Nadzalewowa;

- 1) w granicach terenu zamkniętego dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenu kolejowego;*
- 2) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej; dotyczy to terenów elementarnych:
 - a) dróg oznaczonych jako KD.Z.01, KD.D.02;
 - b) terenów komunikacji wodnej - przystań oznaczona jako KW.03,
 - c) znajdujących się w granicach jednostki 1W: 1W.02.ZN, 1W.03.ZN, 1W.04.ZN, 1W.05.ZN, 1W.06.ZN, 1W.07.ZN, 1W.08.ZL, 1W.09.ZL, 1W.10.WS, 1W.11.WS, 1W.12.WS;
 - d) znajdujących się w granicach jednostki 2F: 2F.01.MU, 2F.02.WS, 2F.03.MU, 2F.04.MU, 2F.05.ZP/US, 2F.06.MU, 2F.13.ZN;
 - e) znajdujących się w granicach jednostki 3F: 3F.09.ZP/US, 3F.10.MU, 3F.19.WS, 3F.28.MU.

10. Na obszarze w granicach planu nie występują tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin.

11. Obszary osuwania się mas ziemnych:

- 1) na terenie objętym planem nie występują zarejestrowane obszary osuwania się mas ziemnych (czynne osuwiska);
- 2) na terenie objętym planem występują tereny o dużych spadkach powyżej 30 stopni, oznaczone na rysunku planu, potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych należy:
 - a) przed przystąpieniem do prac projektowych bądź budowlanych sporządzać dokumentację geologiczno - inżynierską,
 - b) zastosować rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie.

12. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Ruchu Lotniczego SZ RP.*

13. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503:

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej

poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,

- 2) w przypadku lokalizowania zabudowy w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej, koszty związane z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ponosi Inwestor.*

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.

3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

5. Za zgodne z planem uznaje się działki o powierzchni mniejszej do 5% minimalnej powierzchni działki ustalonej w planie.

6. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 2) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

3. Lokalizację zabudowy w sąsiedztwie lasów dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. System komunikacji tworzą:

- 1) wymienione w ust. 2 elementy układu dróg publicznych;
- 2) wymienione w ust. 3 elementy układu dróg wewnętrznych;
- 3) tereny komunikacji kolejowej oznaczone jako KK/TZ;

4) tereny komunikacji wodnej wraz z terenami obsługi komunikacji wodnej (przystań morska Kamienica oznaczona jako KW.03).

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy Z- zbiorcza, oznaczona jako KD.Z.01;
- 2) drogi klasy D - dojazdowa, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15;
- 3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

3. Układ dróg wewnętrznych tworzą:

- 1) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone jako KD.W;
- 2) publiczne przejścia piesze, publiczne ciągi piesze, rowerowe oznaczone jako KX.

4. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m² - minimum 2 stanowiska postojowe, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m² - dodatkowo minimum 1 stanowisko postojowe na każde następne 50m² powierzchni całkowitej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, w przypadku świadczenia przez gospodarstwo rolne usług agroturystycznych dodatkowo nie mniej niż 5 stanowisk postojowych w gospodarstwie rolnym świadczącym usługi agroturystyczne i posiadającym status gospodarstwa agroturystycznego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - d) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, nie mniej niż 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników / zatrudnionych,
 - e) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50m²;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

5. Dla komunikacji pieszej i rowerowej ustala się:

- 1) wzdłuż drogi KD.Z.01 przebiega transgraniczny szlak rowerowy R64;
- 2) przez Kamionek przebiegają, oznaczone na rysunku planu:
 - a) ścieżka dydaktyczna Okolice Połonin,
 - b) trasy turystyczne: Szlak Pięknych Widoków, Szlak Wysoczyzny Elbląskiej;
- 3) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów.

6. Ustalenia dla drogi oznaczonej jako KD.Z.01:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z - zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój drogi: droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) dostępność:

- a) wjazd na drogę poprzez istniejące skrzyżowania,
- b) na całej długości drogi obowiązuje zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów.

7. Ustalenia dla dróg oznaczonych jako KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D - dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi: dowolny, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

8. Ustalenia dla terenów komunikacji wodnej oznaczonych jako KW.03:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wodnej - morska przystań rybacka;
- 2) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 03/1.1 i 03/1.2 stanowią tereny rozwojowe przystani - do czasu ustanowienia jako terenów przystani dopuszcza się wyłącznie dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 3) na całym terenie dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem przystani.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) parametry zabudowy: wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - e) zasady podziału na działki: nie ustala się,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.02 poprzez teren kolejowy oznaczony jako KK/TZ.

9. Przez obszar planu miejscowego przebiega regionalna linia kolejowa Elbląg - Braniewo oznaczona jako KK/TZ, jednotorowa, niezelektryfikowana, z przystankiem kolejowym znajdującym się w obszarze planu miejscowego - „Kamienica Elbląska”; W obszarze planu stanowi ona teren zamknięty; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.9.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów, przejść i ciągów pieszych i rowerowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
 - b) w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu „oraz na innych terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;”*

- 2) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować;
- 3) na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych, wymienionych w § 9 obowiązuje lokalizacja elementów infrastruktury technicznej jako podziemne.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wód podziemnych w Pagórkach;
- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
- 3) na terenach istniejącej zabudowy, gdzie budowa sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się eksploatację istniejących indywidualnych ujęć wody;
- 4) wyklucza się budowę nowych indywidualnych ujęć wody;
- 5) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) teren objęty planem częściowo położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Tolkmicko;
- 2) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko ustala się:
 - a) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., wynikającym z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Tolkmicko ustala się:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej - po jej wybudowaniu,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe,
 - c) na terenach, gdzie budowa systemu kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 4) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) tereny oznaczone jako 05/1.2.KS położony w jednostce 2F, 16/1.2.KS, 18/1.1.KS, 30/1.1.KS położone w jednostce 3F, 02/1.2.KS położony w jednostce 4F, 06/1.1.KS, 18/1.1.KS położone w jednostce 5G przeznaczone są dla lokalizacji urządzeń kanalizacji sanitarnej- przepompowni ścieków.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód

opadowych i roztopowych - przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 4) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z terenów o użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, do gruntu, rowów melioracyjnych czy wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

5. Urządzenia melioracyjne:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się:
 - a) urządzenia melioracji wodnych podstawowych:
 - Kanał A przy polderze nr 54 Jagodno - oznaczony na rysunku planu jako 1W.14.WS;
 - Wał czołowy Zalewu Wiślanego - oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu,
 - Prawy wał przeciwpowodziowy potoku Rangóry - oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu,
 - b) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych - rowy melioracyjne;
 - c) ciek naturalne: potok Rangóry, potok J (bez nazwy własnej), potok M (Strumień Menonitów), rzeka Kamienica;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych melioracji podstawowych i szczegółowych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robot budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV lub przebudowa istniejących, w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz nasłupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych układów komunikacyjnych z małogabarytowymi stacjami kontenerowymi;
- 3) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej.*

7. Zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej- po jej zrealizowaniu.

8. Zaopatrzenie w ciepło: dopuszcza się z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska.

9. Gospodarka odpadami:

- 1) zakłada się wywóz i składowanie odpadów komunalnych poza obszarem gminy;
- 2) regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie planu określają stosowne uchwały Rady Miejskiej Tolkmicko.

10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
- 3) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Na całym terenie obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu oraz zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji. Jako zagospodarowanie tymczasowe należy rozumieć sposób wykorzystania i urządzania terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż ustalony w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 20. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów:
 - a) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu jako KD.D,
 - b) oznaczonych jako: 2F.05.ZP/US położonego w jednostce 2F, 3F.09.ZP/US 3F.12.ZP, 3F.37.ZP położonych w jednostce 3F, 16/1.2.KS, 39/1.1.KS położone w jednostce 3F, 02/1.2.KS położony w jednostce 4F, 06/1.1.KS, 18/1.1.KS położony w jednostce 5G,*
 - c) innych terenów stanowiących własność lub będących we władaniu gminy Tolkmicko*
- nie dotyczy;
- 2) w wysokości 30 % dla pozostałego terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 1W

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1W.02.ZN, 1W.03.ZN, 1W.04.ZN, 1W.05.ZN, 1W.06.ZN, 1W.07.ZN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) tereny znajdują się w granicach dwóch obszarów Natura 2000 oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt 2;
 - 2) tereny znajdują się w granicach pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 2;
 - 3) tereny znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4;
 - 4) tereny położone są poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3;
 - 5) część terenu 1W.06.ZN oraz 1W.07.ZN znajduje się w granicach polderu nr 54 „Jagodno” oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.7;
 - 6) przez teren 1W.06.ZN przebiega wał czołowy Zalewu Wiślanego oraz prawy wał przeciwpowodziowy potoku Rangóry oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 8;
 - 7) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 22. Ustalenia szczególne dla terenów 1W.08.ZL, 1W.09.ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) tereny znajdują się w granicach dwóch obszarów Natura 2000 oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt 2;
 - 2) tereny znajdują się w granicach pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 2;
 - 3) tereny znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4;
 - 4) tereny położone są poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3;
 - 5) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 23. Ustalenia szczególne dla terenu 1W.10.WS, 1W.11.WS, 1W.12.WS, 1W.13.WS, 1W.14.WS.

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) tereny znajdują się w granicach dwóch obszarów Natura 2000 oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1, pkt 2;
 - 2) tereny znajdują się w granicach pasa technicznego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 2;
 - 3) tereny znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4;
 - 4) tereny położone są poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3;
 - 5) przez teren 1W.14.WS przebiega wał przeciwpowodziowy czołowy Zalewu Wiślanego oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 8.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

Rozdział 4.**Ustalenia szczególne dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 2F****§ 24. Ustalenia szczególne dla terenów 2F.01.MU, 2F.03.MU, 2F.04.MU, 2F.06.MU, 2F.07.MU, 2F.08.MU, 2F.09.MU, 2F.10.MU**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
 - 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
 - 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
 - 3) na terenach oznaczonych jako 2F.01.MU, 2F.06.MU, 2F.09.MU, 2F.10.MU wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;
 - 4) na jednej działce na terenach oznaczonych jako 2F.01.MU, 2F.06.MU, 2F.09.MU, 2F.10.MU:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
 - b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej,
 - d) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce);
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 06/1.1.KDW położonego w terenie 2F.06.MU oraz 07/1.1.KDW położonego w terenie 2F.07.MU, przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w terenie oznaczonym jako 2F.01.MU:

- wyznaczona przez istniejące budynki oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych jako KD.Z.01, KD.D.02
- usytuowana wzdłuż rzeki Kamienicy oznaczonej jako 2F.02.WS: zgodnie z rysunkiem planu;

b) w terenach oznaczonych jako 2F.03.MU, 2F.04.MU: wyznaczone przez istniejące budynki wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01,

c) w terenie oznaczonym jako 2F.06.MU:

- wyznaczona przez istniejące budynki oraz w odległości min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej jako KD.Z.01, zgodnie z rysunkiem planu,
- usytuowana w odległości 6 m od drogi oznaczonej jako 05/1.1.KD.W położonej w terenie oznaczonym jako 2F.05.ZP/US,
- z uwzględnieniem istniejących budynków oraz w odległości 4 m od drogi wewnętrznej oznaczonej jako 07/1.1.KDW położonej w terenie oznaczonym jako 2F.07.MU, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem istniejących skarp,

d) w terenach oznaczonych jako 2F.07.MU., 2F.08.MU: wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem istniejących skarp,

e) w terenach oznaczonych jako 2F.09.MU., 2F.10.MU:

- w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone jako KD.D.03,
- wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem istniejących skarp;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;

3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 650 m²,

b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż ustalona powyżej, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,
- b) maksymalny: 0,6.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) tereny 2F.01.MU, 2F. 03.MU, 2F.04.MU, oraz fragment terenu 2F.06.MU położone są poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) z drogi oznaczonej jako KD.Z.01:

- dla terenu oznaczonego jako 2F.01.MU poprzez istniejące zjazdy na działki,
- dla terenu oznaczonego jako 2F.06.MU poprzez istniejące zjazdy na działki, w tym drogę oznaczoną jako 06/1.1.KDW,
- wyklucza się lokalizację nowych zjazdów z tej drogi;

b) z dróg oznaczonych jako KD.D.02, KD.D.03,

c) z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 05/1.1.KDW położonej w terenie 2F.05.ZP/US, 06/1.1.KDW położonej w terenie 2F.06.MU, 07/1.1.KDW położonej w terenie 2F.07.MU;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 06/1.1.KDW położonej w terenie 2F.MU.06 ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) przekrój: dowolny;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 07/1.1.KDW położonej w terenie 2F.07.MU ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) przekrój: dowolny.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2F.02.WS

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2F.05.ZP/US

1. Przeznaczenie terenu: publiczne tereny zieleni uporządkowanej oraz usług sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury takie jak ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych lub nadziemnych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej;

b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.2.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
- 3) parametry zabudowy: wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 4) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) teren położony jest poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3.
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;
- 4) droga wewnętrzna oznaczona jako 05/1.1.KDW stanowi teren o dostępie publicznym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 05/1.1.KDW,
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 05/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: dowolny, dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania oraz garaży.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2F.11.RM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 2) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 3) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
 - b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej,
 - d) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %.
- 4) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny 0,
 - b) maksymalny 0,6.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) teren położony jest poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako KD.D.02.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2F.12.ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2F.13.ZN, 2F.14.ZN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) wzdłuż terenu oznaczonego KK/TZ, stanowiącego linię kolejową, dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej oznaczonej odpowiednio na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 14.
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 13/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;
- 4) droga wewnętrzna oznaczona jako 13/1.1.KDW stanowi teren o dostępie publicznym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 13/1.1.KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój: dowolny;
- 2) wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, poza ustalonymi w planie.

Rozdział 5.**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 3F****§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3F.01.ZN, 3F.06.ZN, 3F.25.ZN, 3F.26.ZN, 3F.27.ZN, 3F.36.ZN**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 26/1.1.KX przeznacza się dla publicznego przejścia pieszego, pieszo-rowerowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) części terenów 3F.06.ZN, 3F.26.ZN, 3F.27.ZN, 3F.36.ZN znajdują się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;

4) przejście piesze, pieszo- rowerowe oznaczone jako 26/1.1.KX położone w terenie oznaczonym jako 3F.26.ZN, stanowi teren o dostępie publicznym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dla przejścia pieszego, pieszo-rowerowego oznaczonego jako 26/1.1.KX położonego w terenie oznaczonym jako 3F.26.ZN ustala się:

1) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: dowolny.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3F.02.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszcza się wszystkie formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) na jednej działce:

a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.KDW, przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: usytuowane wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02/1.1.KDW: zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 65 %,

3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 400 m²,

b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 400m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,

b) maksymalny: 0,5;

7) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: droga wewnętrzna oznaczona jako 02/1.1.KDW stanowi teren o dostępie publicznym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej jako KD.Z.01 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako 02/1.1.KDW;

2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o parametrach:

a) szerokość nie mniej niż 5 m w liniach rozgraniczających,

b) na tzw. „nieprzelotowym” zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,

c) przekrój: dowolny.

§ 32. Ustalenia szczególne dla terenu 3F.03.WS, 3F.19.WS, 3F.20.WS

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 33. Ustalenia szczególne dla terenów 3F.04.UP

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych;

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszące funkcji usług publicznych;

a) funkcje mieszkaniowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku usługowym lub oddzielnym obiekcie;

b) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02/1.1.KDW położonej w terenie oznaczonym jako 3F.02.MN: usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tej drogi i z uwzględnieniem istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.Z.01;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %;

3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granic terenu elementarnego;

5) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: nie mniejsza niż 1000 m²,

b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1000 m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,
- b) maksymalny: 0,6;

7) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej jako KD.Z.01 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako 02/1.1.KDW znajdująca się w terenie oznaczonym 3F.02.MN;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o parametrach:
 - a) szerokość nie mniej niż 6 m w liniach rozgraniczających,
 - b) na tzw. „nieprzelotowym” zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - c) przekrój: dowolny.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3F.05.ZU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych;
- 4) droga wewnętrzna oznaczona jako 05/1.1.KDW stanowi teren o dostępie publicznym;
- 5) w określonych na rysunku planu granicach obszaru, stanowiącego zakres widoczności z punktu widokowego na Zalew Wiślany z przejścia pieszego 12/1.1.KX w terenie 3F.12.ZP - obowiązuje kształtowanie zieleni w sposób nie zasłaniający tego widoku.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej jako KD.D.05, KD.D.07 oraz z drogi wewnętrznej oznaczoną jako 05/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 05/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój: dowolny.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3F.07.MU, 3F.08.MU, 3F.10.MU, 3F.15.MU, 3F.16.MU, 3F.17.MU, 3F.18.MU, 3F.28.MU, 3F.29.MU, 3F.30.MU, 3F.31.MU, 3F.32.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

- 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 3) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;

4) na jednej działce:

- a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydziałeń wewnętrznych oznaczonych jako 08/1.1.KDW położony w terenie elementarnym 3F.08.MU, 16/1.1.KDW położony w terenie oznaczonym jako 3F.16.MU, 28/1.3.KDW położony w terenie oznaczonym jako 3F.28.MU przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
- b) tereny wydziałeń wewnętrznych oznaczonych jako 28/1.1.KX i 28/1.2.KX położone w terenie oznaczonym jako 3F.28.MU przeznacza się dla publicznych przejść pieszych, pieszko- rowerowych,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 16/1.2.KS położony w terenie oznaczonym jako 3F.16.MU przeznacza się dla przepompowni ścieków,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 18/1.1.KS położony w terenie oznaczonym jako 3F.18.MU przeznacza się dla przepompowni ścieków,
- e) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 30/1.1.KS położony w terenie oznaczonym jako 3F.30.MU przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 3F.07.MU:

- a) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.04,
- b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych jako 3F.08.MU, 3F.10.MU: przebiegające zgodnie z rysunkiem planu uwzględniające stoki skarp;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 3F.15.MU:

- a) wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.D.05 oraz granicy terenu oznaczonego jako 3F.14.IT: wyznaczone przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 3F.16.MU:

- a) z uwzględnieniem istniejących budynków oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 16/1.1.KDW,
- b) wzdłuż dróg oznaczonych jako KD.D.06 i KD.D.07 jako wyznaczone przez istniejące budynki oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających tych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych jako 3F.17.MU, 3F.18.MU:

- a) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07,
- b) wyznaczone przez istniejące budynki oraz uwzględniające istniejące stoki skarp, zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych jako 3F.28.MU, 3F.29.MU, 3F.30.MU, 3F.31.MU:

- a) wzdłuż dróg oraz przejść pieszych oznaczonych jako 28/1.2.KX, 28/1.1.KX, KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10: wyznaczone przez istniejące budynki oraz usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających tych dróg,
- b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 3F.32.MU: wyznaczone przez istniejące budynki oraz zgodnie z rysunkiem planu;

8) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %;
- 9) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 10) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1000m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,6.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny 3F.08.MU, 3F.30.MU, 3F.32.MU oraz części terenów 3F.07.MU, 3F.10.MU, 3F.31.MU, 3F.18.MU, 3F.28.MU, 3F.29.MU znajdują się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1,3;
- 2) części terenów 3F.08.MU, 3F.10.MU, 3F.18.MU, 3F.28.MU, 3F.30.MU, 3F.32.MU położone są poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.4 pkt 3;
- 3) droga wewnętrzna oznaczona jako 08/1.1.KDW położona w terenie 3F.08.MU oraz przejścia piesze, pieszo-rowerowe oznaczone jako 28/1.1.KX, 28/1.2.KX położone w terenie oznaczonym jako 3F.28.MU stanowią tereny o dostępie publicznym;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - a) poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej jako KD.Z.01,
 - b) z dróg publicznych oznaczonych jako KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11,
 - c) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako 08/1.1.KDW położoną w terenie 3F.08.MU, 16/1.1.KDW położoną w terenie oznaczonym jako 3F.16.MU, 28/1.3.KDW położoną w terenie oznaczonym jako 3F.28.MU,
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o parametrach:
 - a) szerokość nie mniej niż 6 m w liniach rozgraniczających,
 - b) na tzw. „nieprzelotowym” zakończeniu drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - c) przekrój: dowolny;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 08/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających z rezerwacją terenu na tzw. ścięcia przy zjeździe na drogę oznaczoną jako KD.Z.01, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: dowolny;
- 4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 16/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z tzw. ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: dowolny;
- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 28/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z rezerwacją terenu na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

b) przekrój: dowolny;

6) dla publicznych przejść pieszych, pieszo- rowerowych oznaczonych jako 28/1.1.KX i 28/1.2.KX ustala się:

a) szerokość przejścia oznaczonego jako 28/1.1.KX:

- fragmentu biegnącego wzdłuż potoku oznaczonego jako 3F.19.WS: 5m w liniach rozgraniczających,
- pozostałego fragmentu: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość przejścia oznaczonego jako 28/1.2.KX: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój: dowolny;

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3F.09.ZP/US

1. Przeznaczenie terenu: publiczne tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury takie jak ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych lub nadziemnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
- 3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 4) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) teren położony jest poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako KD.Z.01 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako 08/1.1.KDW, położoną w terenie elementarnym oznaczonym jako 3F.08.MU;
- 2) wyklucza się wydzielania nowych dróg wewnętrznych i dojazdów poza wydzielonymi w planie miejscowym.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3F.11.ZL, 3F.21.ZL, 3F.22.ZL, 3F.23.ZL, 3F.24.ZL, 3F.33.ZL, 3F.34.ZL, 3F.35.ZL, 3F.41.ZL.

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny 3F.11.ZL, 3F.24.ZL, 3F.34.ZL oraz część terenu 3F.35.ZL znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3F.12.ZP, 3F.37.ZP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) publiczne tereny zieleni uporządkowanej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1.KX położony w terenie oznaczonym jako 3F.12.ZP, przeznacza się dla publicznego przejścia pieszego, pieszo-rowerowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy: nie dotyczy;
- 4) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu 3F.37.ZP znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1,3;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 12/1.1.KX położony w terenie oznaczonym jako 3F.12.ZP stanowi teren o dostępie publicznym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego jako 3F.12.ZP: z drogi oznaczonej jako KD.D.05,
 - b) terenu oznaczonego jako 3F.37.ZP: z drogi oznaczonej jako 08.KD.D;
- 2) wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych;
- 3) dla przejścia pieszego, pieszo-rowerowego oznaczonego jako 12/1.1.KX położonego w terenie 3F.12.ZP ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: dowolny.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3F.13.RM, 3F.38.RM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 2) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych;

- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej;
- 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 %;
- 4) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 5) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren 3F.38.RM znajduje się w granicach pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1, 3;
- 2) część terenu 3F.38.RM położona jest poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m.; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej::

- 1) do terenu oznaczonego jako 3F.13.RM obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi KD.D.05,
- 2) do terenu oznaczonego jako 3F.38.RM obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej jako KD.D.11.

§ 40. Ustalenia szczególne dla terenu 3F.14.IT

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych jako KD.D.05 i KD.D.06;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

§ 41. Ustalenia szczególne dla terenu 3F.40.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

Rozdział 6.**Ustalenia szczególne dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 4F****§ 42. Ustalenia szczególne dla terenów 4F.01.R, 4F.06.R**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 43. Ustalenia szczególne dla terenów 4F.02.MU, 4F.11.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:
 - 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
 - 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
 - 3) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;
 - 4) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
 - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.KDW położonego w terenie elementarnym 4F.02.MU, przeznaczona jest dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.2.KS położonego w terenie elementarnym 4F.02.MU, przeznaczona jest dla urządzeń odprowadzenia ścieków- przepompowni ścieków.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 4F.02.MU:
 - a) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02/1.1.KDW oraz od linii rozgraniczającej drogi KD.D.12,
 - b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym z uwzględnieniem stoków o nachyleniu powyżej 30 stopni;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako 4F.11.MU, przebiegające zgodnie z rysunkiem planu uwzględniające stoki skarp;
 - 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
 - 3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
 - 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
 - 5) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1500 m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,
- b) maksymalny: 0,3.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- a) do terenu oznaczonego jako 4F.02.MU: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02/1.1.KDW,
- b) do terenu oznaczonego jako 4F.11.MU: z drogi publicznej oznaczonej jako KD.Z.01 poprzez istniejącą drogę leśną, przebiegającą poza południową granicą planu miejscowego;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na ścieżka przy włączeniach do innych dróg oraz na plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) przekrój: dowolny.

§ 44. Ustalenia szczególne dla terenu 4F.03.ZL, 4F.04.ZL, 4F.05.ZL, 4F.08.ZL, 4F.09.ZL, 4F.10.ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 45. Ustalenia szczególne dla terenu 4F.07.RM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

1) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;

2) na jednej działce:

- a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

3) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej;

4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu;

2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %;
- 4) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,
 - b) maksymalny 0,4.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej jako KD.Z.01 poprzez istniejącą drogę leśną, przebiegająca poza granicą planu miejscowego, zgodnie ze stanem istniejącym.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 5G

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5G.01.MU, 5G.02.MU, 5G.03.MU, 5G.04.MU, 5G.05.MU, 5G.06.MU, 5G.07.MU, 5G.08.MU, 5G.09.MU, 5G.10.MU, 5G.11.MU, 5G.12.MU, 5G.13.MU, 5G.14.MU, 5G.15.MU, 5G.16.MU, 5G.17.MU, 5G.18.MU, 5G.19.MU, 5G.20.MU, 5G.21.MU, 5G.22.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:

- 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 3) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;
- 4) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
 - b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej,
 - d) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce);
- 6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1.KDW położonego w terenie elementarnym 5G.02.MU, przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) tereny wydzieleni wewnętrznych oznaczonych jako: 06/1.1.KS położonego w terenie elementarnym 5G.06.MU, 18/1.1.KS położonego w terenie elementarnym 5G.18.MU, przeznacza się dla urządzeń odprowadzenia ścieków- przepompowni ścieków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w terenie elementarnym oznaczonym jako 5G.01.MU: usytuowana w odległości 6 m od granic terenu elementarnego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w terenie elementarnym oznaczonym jako 5G.05.MU: usytuowana w odległości 6 m oraz 20 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w terenie elementarnym oznaczonym jako 5G.02.MU: usytuowana w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz od granic terenu elementarnego,
 - d) w terenach elementarnych oznaczonych jako 5G.03.MU, 5G.04.MU, 5G.05.MU, 5G.06.MU, 5G.07.MU, 5G.08.MU, 5G.09.MU, 5G.10.MU, 5G.11.MU, 5G.12.MU, 5G.13.MU, 5G.14.MU, 5G.15.MU, 5G.16.MU, 5G.17.MU, 5G.18.MU, 5G.19.MU, 5G.20.MU, 5G.21.MU, 5G.22.MU usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych, od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
- 3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9;
- 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 3000m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych jako KD.D.06, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14 oraz z drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW znajdującej się w terenie 5G.02.MU, z dróg wewnętrznych 28/1.1.KDW i 28/1.2.KDW znajdujące się w terenie oznaczony jako 5G.28.R;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie;
 - 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02/1.1.KDW położonej w terenie oznaczonym jako 5G.02.MU ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój: dowolny.
- § 47. Ustalenia szczególne dla terenu 5G.23.R, 5G.24.R, 5G.25.R, 5G.26.R, 5G.27.R, 5G.28.R**
1. Przeznaczenie terenu:
- 1) tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielen wewnętrznych oznaczonych jako 28/1.1.KDW, 28/1.2.KDW położonych w terenie elementarnym 5G.28.R, przeznacza się dla dróg wewnętrznych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) na terenach oznaczonych jako 5G.23.R, 5G.24.R, w obszarze wyznaczonym na rysunku planu jako zakres widoczności z punktu widokowego na drodze oznaczonej jako KD.D.06 dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla dróg wewnętrznych oznaczonych jako 28/1.1.KDW, 28/1.2.KDW położonych w terenie 5G.28.R ustala się:

- a) szerokość w liniach istniejących rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: dowolny.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5G.29.ZL, 5G.30.ZL 5G.31.ZL, 5G.32.ZL, 5G.33.ZL

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
- 3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 6G

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6G.01.RM, 6G.02.RM, 6G.03.RM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 2) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych;
- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej;
- 6) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
- 4) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,
 - b) maksymalny 0,3.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego jako 6G.01.RM obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 2) dla terenu oznaczonego jako 6G.02.RM obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez teren oznaczony jako 6G.01.RM z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi oznaczonej jako KD.Z.01;
- 3) dla terenu oznaczonego jako 6G.03.RM obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako KD.D.15.

§ 50. Ustalenia szczególne dla terenu 6G.04.WS, 6G.05.WS

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 51. Ustalenia szczególne dla terenu 6G.06.ZL, 6G.10.ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 52. Ustalenia szczególne dla terenu 6G.07.R, 6G.08.R, 6G.09.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 53. Ustalenia szczególne dla terenów 6G.11.MU, 6G.12.MU, 6G.13.MU, 6G.14.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:
 - 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
 - 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
 - 3) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;
 - 4) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
 - 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej,
- d) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych jako 11/1.1.KDW 11/1.2.KDW położonych w terenie elementarnym 6G.11.MU, przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako KD.D.07 oraz od drogi wewnętrznej oznaczonej jako 11/1.1.KDW,
- b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 %;

3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9;

4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: nie mniejsza niż 1500 m²,
- b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1500m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej jako KD.D.07 oraz z dróg wewnętrznych 11/1.1.KDW 11/1.2.KDW położonych w terenie elementarnym 6G.11.MU, 16/1.1.KDW w terenie elementarnym 3F.16.MU;

2) dla dróg wewnętrznych oznaczonych jako 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających z tzw. ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: dowolny;

3) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

Rozdział 9.

Ustalenia szczególne dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 7H

§ 54. Ustalenia szczególne dla terenów 7H.01.MU, 7H.02.MU, 7H.03.MU, 7H.04.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:

- 1) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 2) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;

- 3) wyklucza się formy budynków mieszkalnych inne niż jednorodzinne wolnostojące;
- 4) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
 - b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej,
 - d) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01: zgodnie z rysunkiem planu oraz usytuowane w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tej drogi,
 - b) stanowiące tylną linię zabudowy w terenie oznaczonym jako 7H.04.MU: wyznaczona przez istniejące budynki i z uwzględnieniem istniejących skarp oraz zgodnie rysunkiem planu,
 - c) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 %;
- 3) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9;
- 4) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki budowlane o powierzchni mniejszej niż 1500m², uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,
 - b) maksymalny: 0,4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej jako KD.Z.01: poprzez istniejący zjazd zbiorczy;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

§ 55. Ustalenia szczególne dla terenu 7H.05.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 56. Ustalenia szczególne dla terenu 7H.06.RM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 2) na jednej działce:
 - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego,
 - c) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w ilościach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) dopuszcza się ogrodnictwa oraz działalność w zakresie rodzajów i rozmiarów działów specjalnych produkcji rolnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - a) wzdłuż drogi oznaczonej jako KD.Z.01: w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70 %;
- 4) parametry zabudowy: wysokość, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9;
- 5) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny 0,
 - b) maksymalny 0,4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 503 na zasadach określonych w § 14 ust. 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej jako KD.Z.01: poprzez istniejący zjazd zbiorczy.

§ 57. Ustalenia szczególne dla terenu 7H.07.ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7H.08.E

1. Przeznaczenie terenu: teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną- teren stacji transformatorowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: dowolnie;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - wysokość zabudowy: do 4 m,
 - kształt dachu: dowolny,
 - kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
 - b) dla budowli:
 - wysokość zabudowy: do 10,5 m,
 - kształt dachu: dowolny,
 - kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 4) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

**Rozdział 10.
Przepisy końcowe**

§ 59. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2013 nr 0 poz. 1205 z późn. zm.), w planie na cele nierolnicze przeznaczają się 4,5172 ha gruntów rolnych klasy III, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr GZ.tr.057 - 602 - 255/14 z dnia 03 czerwca 2014 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Maria Wodzianicka

* Skarga Wojewody Warmińsko-Mazurskiego do WSA w Olsztynie
- PN.0552.49.2014 z dnia 12 listopada 2014 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LII/423/14
Rady Miejskiej w Tolkmicku
z dnia 30 września 2014 r. [Załącznik2.doc](#)

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki**

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXV/188/2012 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **21 lipca 2014 r.** do **11 sierpnia 2014 r.** w siedzibie Urzędu Miasta w Tolkmicku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu **23 lipca 2014 r.** w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Tolkmicku.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, ze zm.) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia **26 sierpnia 2014 r.**

Na podstawie art. 17 pkt 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, ze zm.) Burmistrz Tolkmicka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, ze zm.) Burmistrz Tolkmicka przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

**Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki**

Burmistrz Miasta Tolkmicka, po rozpatrzeniu w dniu 15 września 2014 roku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki, rozstrzygnął o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do projektu ww. planu:

1. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy: zmiany przeznaczenia **całej** działki nr 131/14 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

2. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna**dotyczy:** zmiany przeznaczenia całej działki nr 138/1 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznaczony jest na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

3. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna**dotyczy:** zmiany przeznaczenia całej działki nr 7/6 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo uwzględniona**uzasadnienie:** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Gminy i Miasta w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznaczony jest na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym, przy czym wprowadza się nieznacznie korektę linii rozgraniczających w planie umożliwiającą przeznaczenie większej części działki na tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej. Powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę nie będzie miało wpływu na walory krajobrazowe Wysoczyzny Elbląskiej.**4. Uwaga wniesiona przez:** osoba fizyczna**dotyczy:** zmiany przeznaczenia działek nr 193, 200 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wytyczenia drogi publicznej w celu zapewnienia dojazdu do działki nr 275**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działek, których dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w miejscowym planie fragmenty działek przeznaczony jest na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostałe części działek pozostają w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Działka nr 275 ma dostęp do drogi publicznej. Nie ma możliwości wydzielenia drogi o parametrach drogi publicznej na tym terenie.**5. Uwaga wniesiona przez:** osoba fizyczna**dotyczy:** wytyczenia drogi publicznej w celu zapewnienia dojazdu do działki nr 274.**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:** Działka nr 274 ma dostęp do drogi publicznej. Nie ma możliwości wydzielenia drogi o parametrach drogi publicznej na tym terenie.**6. Uwaga wniesiona przez:** osoba fizyczna**dotyczy:** zmiany przeznaczenia całej działki nr 470 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym

studium w miejscowym planie fragment działki przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

7. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy: zmiany przeznaczenia całej działki nr 550 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w miejscowym planie fragment działki przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

8. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy: zmiany przeznaczenia całych działek nr 190, 199 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działek, których dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w miejscowym planie fragmenty działek przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostałe części działek pozostają w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

9. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy: zmiany przeznaczenia całych działek nr 552, 553 z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działek, których dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w miejscowym planie fragmenty działek przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostałe części działek pozostają w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

10. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy:

1. Zmiany definicji agroturystyki w § 3.ust.1 ustaleń planu

2. Rozszerzenia definicji funkcji usługowych

3. Zmiany przeznaczenia z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałej części działki nr 146/3

4. Zwiększenia parametrów zabudowy analogicznie do jednostki 3F oraz minimalnej wielkości działek

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ad.1. Definicja agroturystyki jest zgodna z obowiązującymi przepisami (Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807)

Ad.2. Definicja funkcji usługowych została poszerzona o edukację i ekoturystykę;

Ad.3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznaczona się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Działka w stanie istniejącym jest działką rolną z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego. Budowę siedliska umożliwiają również zapisy planu. Ponadto w wyniku realizacji ustaleń planu wartość nieruchomości wzrośnie ze względu na zmianę przeznaczenia z rolniczego na funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Projekt planu sporządzony jest ramach projektu LIFEescape, którego celem jest wypracowanie na drodze współpracy międzynarodowej wzorców ochrony krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, służących realnemu wdrażaniu postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Głównym kierunkiem podejmowanych działań jest zachowanie krajobrazów naturalnych i półnaturalnych oraz zapobieganie nadmiernemu zainwestowaniu.

W projekcie mpzp uwzględniono obowiązujące przepisy dot. obszaru PKWE:

- uchwała Sejmiku Samorządowego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7.04.2014 r.)
- plan ochrony PKWE- Rozporządzenie nr 1 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344).

Ad.4. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce 5G są inne od tych obowiązujących w jednostce 3F ze względu na lokalizację jednostki 3F w zwartej zabudowie wsi Kamionek, natomiast w jednostce 5G zabudowa, zgodnie ze studium winna być ekstensywna. Ustalone wielkości działek na terenie jednostki 5G są zgodne ze studium, ponieważ studium określa jedynie, że mają być one większe niż 1500 m.kw. a Studium jest jedynie dokumentem, który wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy. Z kolei plan jest wynikiem analizy wielu uwarunkowań, opinii, wniosków itp., które związane są z danym terenem. W wyniku przeprowadzenia analizy uwarunkowań dla tego obszaru zasadne jest ustalenie minimalnej wielkości działki na 3000 m.kw.

11. **Uwaga wniesiona przez:** osoba fizyczna

dotyczy:

1. Zmiany definicji agroturystyki w § 3.ust.1 ustaleń planu
2. Rozszerzenia definicji funkcji usługowych
3. Zmiany przeznaczenia z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałej części działki nr 148/3
4. Zwiększenia parametrów zabudowy analogicznie do jednostki 3F oraz minimalnej wielkości działek

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ad.1. Definicja agroturystyki jest zgodna z obowiązującymi przepisami (Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. 2004 Nr 173 poz. 1807)

Ad.2. Definicja funkcji usługowych została poszerzona o edukację i ekoturystykę;

Ad.3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznaczona się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Działka w stanie istniejącym jest działką rolną z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego. Budowę siedliska umożliwiają również zapisy planu. Ponadto w wyniku realizacji ustaleń planu wartość nieruchomości wzrośnie ze względu na zmianę przeznaczenia z rolniczego na funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Projekt planu sporządzany jest ramach projektu LIFEescape, którego celem jest wypracowanie na drodze współpracy międzynarodowej wzorców ochrony krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, służących realnemu wdrażaniu postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Głównym kierunkiem podejmowanych działań jest zachowanie krajobrazów naturalnych i półnaturalnych oraz zapobieganie nadmiernemu zainwestowaniu.

W projekcie mpzp uwzględniono obowiązujące przepisy dot. obszaru PKWE:

- uchwała Sejmiku Samorządowego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7.04.2014 r.)
- plan ochrony PKWE- Rozporządzenie nr 1 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344).

Ad.4. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce 5G są inne od tych obowiązujących w jednostce 3F ze względu na lokalizację jednostki 3F w zwartej zabudowie wsi Kamionek, natomiast w jednostce 5G zabudowa, zgodnie ze studium winna być ekstensywna. Ustalone wielkości działek na terenie jednostki 5G są zgodne ze studium, ponieważ studium określa jedynie, że mają być one większe niż 1500 m.kw. a Studium jest jedynie dokumentem, który wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy. Z kolei plan jest wynikiem analizy wielu uwarunkowań, opinii, wniosków itp., które związane są z danym terenem. W wyniku przeprowadzenia analizy uwarunkowań dla tego obszaru zasadne jest ustalenie minimalnej wielkości działki na 3000 m.kw.

12. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy:

1. Zmiany definicji agroturystyki w § 3.ust. 1 ustaleń planu
2. Rozszerzenia definicji funkcji usługowych
3. Zmiany przeznaczenia z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałej części działki nr 146/2
4. Zwiększenia parametrów zabudowy analogicznie do jednostki 3F oraz minimalnej wielkości działek

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ad.1. Definicja agroturystyki jest zgodna z obowiązującymi przepisami (Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807)

Ad.2. Definicja funkcji usługowych została poszerzona o edukację i ekoturystykę;

Ad.3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznaczona się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Działka w stanie istniejącym jest działką rolną z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego. Budowę siedliska umożliwiają również zapisy planu. Ponadto w wyniku realizacji ustaleń planu wartość nieruchomości wzrośnie ze względu na zmianę przeznaczenia z rolniczego na funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Projekt planu sporządzany jest ramach projektu LIFEescape, którego celem jest wypracowanie na drodze współpracy międzynarodowej wzorców ochrony krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, służących realnemu wdrażaniu postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Głównym kierunkiem podejmowanych działań jest zachowanie krajobrazów naturalnych i półnaturalnych oraz zapobieganie nadmiernemu zainwestowaniu.

W projekcie mpzp uwzględniono obowiązujące przepisy dot. obszaru PKWE:

- uchwała Sejmiku Samorządowego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7.04.2014 r.)
- plan ochrony PKWE- Rozporządzenie nr 1 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344).

Ad.4. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce 5G są inne od tych obowiązujących w jednostce 3F ze względu na lokalizację jednostki 3F w zwartej zabudowie wsi Kamionek, natomiast w jednostce 5G zabudowa, zgodnie ze studium winna być ekstensywna. Ustalone wielkości działek na terenie jednostki 5G są zgodne ze studium, ponieważ studium określa jedynie, że mają być one większe niż 1500 m.kw. a Studium jest jedynie dokumentem, który wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy. Z kolei plan jest wynikiem analizy wielu uwarunkowań, opinii, wniosków itp., które związane są z danym terenem. W wyniku przeprowadzenia analizy uwarunkowań dla tego obszaru zasadne jest ustalenie minimalnej wielkości działki na 3000 m.kw.

13. Uwaga wniesiona przez: osoba fizyczna

dotyczy:

1. Zmiany definicji agroturystyki w § 3.ust.1 ustaleń planu
2. Rozszerzenia definicji funkcji usługowych
3. Zmiany przeznaczenia z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałej części działki nr 148/2 oraz zmiana przebiegu linii zabudowy
4. Zwiększenia parametrów zabudowy analogicznie do jednostki 3F oraz minimalnej wielkości działek

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona

uzasadnienie:

Ad.1. Definicja agroturystyki jest zgodna z obowiązującymi przepisami (Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807)

Ad.2. Definicja funkcji usługowych została poszerzona o edukację i ekoturystykę;

Ad.3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, (przyjęte przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.) dla obszaru działki, której dotyczy uwaga określa kierunki polityki przestrzennej jako zabudowa mieszkalno-pensjonatowa i rekreacyjna, realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji. Zgodnie z obowiązującym studium w planie miejscowym fragment działki przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe, pozostała część działki pozostaje w użytkowaniu rolniczym, wprowadzono natomiast nieznaczną korektę przebiegu linii zabudowy.

Głównym celem planu dla obszaru którego dotyczy uwaga jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w formie enklaw rozproszonych wśród terenów rolniczych, a przeznaczenie całości działki pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Działka w stanie istniejącym jest działką rolną z możliwością lokalizacji siedliska rolniczego. Budowę siedliska umożliwiają również zapisy planu. Ponadto w wyniku realizacji ustaleń planu wartość nieruchomości wzrośnie ze względu na zmianę przeznaczenia z rolniczego na funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Projekt planu sporządzany jest ramach projektu LIFEescape, którego celem jest wypracowanie na drodze współpracy międzynarodowej wzorców ochrony krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, służących realnemu wdrażaniu postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Głównym kierunkiem podejmowanych działań jest zachowanie krajobrazów naturalnych i półnaturalnych oraz zapobieganie nadmiernemu zainwestowaniu.

W projekcie mpzp uwzględniono obowiązujące przepisy dot. obszaru PKWE:

- uchwała Sejmiku Samorządowego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7.04.2014 r.)
- plan ochrony PKWE- Rozporządzenie nr 1 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344).

Ad.4. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce 5G są inne od tych obowiązujących w jednostce 3F ze względu na lokalizację jednostki 3F w zwartej zabudowie wsi Kamionek, natomiast w jednostce 5G zabudowa, zgodnie ze studium winna być ekstensywna. Ustalone wielkości działek na terenie jednostki 5G są zgodne ze studium, ponieważ studium określa jedynie, że mają być one większe niż 1500 m.kw. a Studium jest jedynie dokumentem, który wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy. Z kolei plan jest wynikiem analizy wielu uwarunkowań, opinii, wniosków itp., które związane są z danym terenem. W wyniku przeprowadzenia analizy uwarunkowań dla tego obszaru zasadne jest ustalenie minimalnej wielkości działki na 3000 m.kw.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LII/423/14
Rady Miejskiej w Tolkmicku
z dnia 30 września 2014 r. [Załącznik3.doc](#)

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

I. ZADANIA WŁASNE GMINY

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,
- d) działalność w zakresie telekomunikacji,

podlegają dodatkowo regulacjom na podstawie przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. BUDOWA DRÓG

Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu.

Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy Z- zbiorcza, oznaczona jako KD.Z.01;
- 2) drogi klasy D - dojazdowa, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14, KD.D.15;
- 3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

III. UZBROJENIE TERENU

Dla obszaru objętego planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy. Zakres prac będzie obejmował budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Zaopatrzenie w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wód podziemnych w Pagórkach;

- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
- 3) na terenach istniejącej zabudowy, gdzie budowa sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się eksploatację istniejących indywidualnych ujęć wody;
- 4) wyklucza się budowę nowych indywidualnych ujęć wody;
- 5) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości.

Odprowadzenie ścieków komunalnych

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) teren objęty planem częściowo położony jest w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Tolkmicko;
- 2) dla terenów położonych w granicach aglomeracji ściekowej Tolkmicko ustala się:
 - a) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., wynikającym z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji ściekowej Tolkmicko ustala się:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej - po jej wybudowaniu,
 - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe,
 - c) na terenach, gdzie budowa systemu kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 4) wyklucza się zrzut nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) tereny oznaczone jako 05/1.2.KS położony w jednostce 2F, 16/1.2.KS, 39/1.1.KS położone w jednostce 3F, 02/1.2.KS położony w jednostce 4F, 06/1.1.KS, 18/1.1.KS położone w jednostce 5G przeznaczone są dla lokalizacji urządzeń kanalizacji sanitarnej- przepompowni ścieków.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) - po jej wybudowaniu, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych - przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z terenów o użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, do gruntu, rowów melioracyjnych czy wód powierzchniowych bez oczyszczenia;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora.

IV. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego projektem planu miejscowego będzie się odbywać poprzez:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.
- 5) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.