

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zełwagi,  
obręb Zełwagi, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zełwagi, obręb Zełwagi, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIII/16/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zełwagi, obręb Zełwagi, gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zełwagi obręb Zełwagi gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych zgodnie art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - R – tereny rolnicze,
  - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - ZL – tereny zieleni leśnej,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,
  - Kp – tereny ciągów pieszych,
  - KK – tereny kolejowe – zamknięte,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce z wyłączeniem budynków objętych ochroną konserwatorską, a także odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego za wyjątkiem przyłączy infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdż do działki;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;
- 7) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich.

**§ 6.1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli określających przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora;

- 6) granic otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
- 7) granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska”;
- 8) obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 9) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 10) linii wyznaczającej odległość 50 m od cmentarza.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

#### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) na terenach elementarnych, na których dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych ustala się maksymalną łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów wynoszącą 50 m<sup>2</sup>, przypadającą na jedną działkę budowlaną;

5) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

b) obowiązuje zakaz grodzenia terenów objętych planem w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

6) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

c) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;

7) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

8) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku położona jest w otulinie Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego - Zachód, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

3) część terenu planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków

Natura 2000 „Puszcza Piska” (PLB280008), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23;

7) ze względu na występowanie w granicach planu urządzeń melioracyjnych ustala się:

a) planowaną zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować z zachowaniem istniejących urządzeń melioracyjnych;

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – oznaczone na rysunku planu:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych:

- chałupa – nr rej. A-1046 z 30 lipca 1968 r. – teren elementarny MU.08, dz. nr 122/4 obręb Zełwagi,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Dom nr 12 – teren elementarny MU.03, dz. nr 95/5 obręb Zełwagi,

- Dom nr 14 – teren elementarny MU.06, dz. nr 103 obręb Zełwagi,

- Dom nr 19 – teren elementarny MU.07, dz. nr 115/2 obręb Zełwagi,

- Dom nr 25 (szkoła) – teren elementarny U.02, dz. nr 223/4 obręb Zełwagi,

- Dom nr 31 – teren elementarny MU.22, dz. nr 125/1 obręb Zełwagi,

- Dom nr 64 – teren elementarny MN.04, dz. nr 179 obręb Zełwagi,

- Schron łączności z II Wojny Światowej – teren elementarny MN.02, dz. nr 107 obręb Zełwagi,

c) stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP – teren elementarny ZN.04, dz. nr 136/5 obręb Zełwagi,

2) w odniesieniu do obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków inwestycje budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane;

4) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP objętego ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### § 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US oraz tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały

określone w § 7 i § 16 ustaleń ogólnych oraz w § 23 ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) Otulina Mazurskiego Parku Krajobrazowego objęta ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym w szczególności w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego;

6) Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym w szczególności w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu;

7) Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

8) obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

9) tereny położone w zasięgu cmentarza – część terenu planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

**§ 15.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach planu wyznaczono tereny zieleni leśnej oznaczone symbolem ZL obejmujące grunty leśne (Ls), na których obowiązuje zakaz zabudowy;

2) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia. Od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 6,5 m od osi linii w obie strony dla średniego napięcia i szerokości 1,0 m od osi linii w obie strony dla niskiego napięcia. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

3) część terenu planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obejmujących grunty leśne (Ls);

3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne z wyłączeniem drogi krajowej nr 16 oznaczonej symbolem KD.01 na której lokalizację infrastruktury technicznej regulują przepisy dotyczące dróg publicznych,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

4) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach 6,5 m od osi linii w obie strony;

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia należy zachować pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach 1,0 m od osi linii w obie strony;

c) w pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci gazowych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła;

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami położonymi poza planem stanowi droga krajowa nr 16 oraz drogi gminne – oznaczone na rysunku planu symbolami KD;

2) sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.**

**§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:**

1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;

2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.03 i KD.04.

**§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;

2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

**§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

## **Rozdział II**

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MN.01</b> <b>MN.02</b> <b>MN.03</b> <b>MN.14</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

5) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

6) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;

10) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

11) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;

15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

16) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) fragmenty terenów elementarnych MN.02 i MN.14 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położone są w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;

19) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

20) część terenów elementarnych znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;



21) część terenu elementarnego MN.02 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady określone w § 13 i § 15.

**MN.04**  
**MN.05**  
**MN.06**  
**MN.08**  
**MN.13**  
**MN.16**  
**MN.17**  
**MN.18**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

9) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;

14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

**MN.07**  
**MN.09**  
**MN.10**  
**MN.11**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-

handlowych;

3) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

4) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;

8) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;

13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8.

**MN.12**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;

4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

5) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

9) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu pości zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;

13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,90;

14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;

16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8.

MU.01  
MU.03  
MU.04  
MU.05  
MU.06  
MU.07  
MU.08  
MU.09  
MU.10  
MU.12  
MU.13  
MU.14  
MU.15  
MU.16  
MU.17  
MU.18  
MU.19  
MU.20  
MU.22

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi;

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej łącznie lub zamiennie;

3) adaptuje się istniejące budynki;

4) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, parkingów, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

5) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek usługowy, jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;

6) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

7) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

9) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
- b) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
- c) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,
- d) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

11) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

12) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

13) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

14) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;

15) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80;

16) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

17) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

18) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

19) fragment terenu elementarnego MU.19 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;

20) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, śródpolnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

21) tereny elementarne MU.01, MU.03, MU.04, MU.05, MU.06, MU.07, MU.12 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

<p><b>MU.02</b> <b>MU.21</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi;</p> <p>2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej łącznie lub zamiennie;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, parkingów, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;</p> <p>4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek usługowy, jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej</p>
--------------------------------------	---

działce budowlanej;

5) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

6) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

c) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

d) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

10) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

11) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45;

14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,00;

15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

16) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

19) teren elementarny MU.02 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

**MU.11**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi;

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej łącznie lub zamiennie;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, parkingów, sieci infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

c) budynki gospodarcze, garażowe, rekreacji indywidualnej: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

d) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

8) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;

9) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;

13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) fragment terenu elementarnego MU.11 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;

17) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

18) teren elementarny znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

U.01  
U.02

#### Tereny zabudowy usługowej

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi oraz kultury i nauki;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, parkingów, sieci infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci zawartym w przedziale od 20 do 45 stopni;

9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45;

11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,00;

12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) fragment terenu elementarnego U.02 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położony jest w pasie szerokości 100 metrów od linii brzegowej jeziora, na którym obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu zgodnie z uchwałą w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazaną w § 8;

16) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

17) teren elementarny U.01 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

U.03  
U.04

#### Tereny zabudowy usługowej

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi;

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, obiektów małej architektury, parkingów, sieci infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) budynki gospodarcze lub garażowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;

7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,10;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

12) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8;

15) tereny elementarne znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 w związku z czym mogą występować na nich przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały i czasowy ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

**U.05**

**Tereny zabudowy usługowej**

1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę usługową związaną z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami kultu religijnego;

2) adaptuje się istniejące budynki;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;

4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,

b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;



- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,85;
- 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,70;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;
- 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8.

**US.01**

**Tereny sportu i rekreacji**

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację plaży z dostępem do wód publicznych, budynku administracyjno-socjalnego, budynku gospodarczego, sanitariatów, parkingu, sieci infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;
- 3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynek administracyjno-socjalny: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,
  - b) budynek gospodarczy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe;
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia

zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8.

RM.01  
RM.02

#### Tereny zabudowy zagrodowej

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego należy lokalizować zabudowę zagrodową;
- 2) adaptuje się istniejące budynki;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowę należy realizować w sposób tradycyjny dla siedliskowej zabudowy mazurskiej;
- 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 6,0 m z wyjątkiem silosów rolniczych dla których nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy;
- 9) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako dwukondygnacyjne w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, przy czym dla obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy łukowe
- 11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;
- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,70;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 15) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;
- 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpołnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w § 8.

R.01  
R.02  
R.03  
R.04  
R.05  
R.06

#### Tereny rolnicze

- 1) gospodarkę rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.

WS.01  
WS.02

#### Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

<p>WS.03 WS.04 WS.05</p>	<p>1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji pomostów i kładek;</p> <p>2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie zbiorników wodnych;</p> <p>3) zbiorniki wodne należy zachować wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz zielenią wodną i wodolubną.</p>
<p>ZP.01</p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) dopuszcza się realizację ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż brzegu zbiornika wodnego o nawierzchni przepuszczalnej z kruszyw naturalnych;</p> <p>4) ścieżkę pieszo-rowerową należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu i istniejącej zieleni;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.</p>
<p>ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06</p>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami ZN.01, ZN.02, ZN.04, ZN.05, ZN.06 dopuszcza się realizację ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż brzegów zbiorników wodnych o nawierzchni przepuszczalnej z kruszyw naturalnych;</p> <p>4) ścieżkę pieszo-rowerową należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu i istniejącej zieleni;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16.</p>
<p>ZL.01 ZL.02</p>	<p><b>Tereny zieleni leśnej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p>
<p>KD.01</p>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>1) droga krajowa nr 16 – w klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego);</p> <p>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.</p>
<p>KD.02</p>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>1) droga powiatowa – w klasie technicznej D (dojazdowa) realizowana jako inwestycja celu publicznego;</p> <p>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 10,0 m.</p>
<p>KD.03 KD.04</p>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <p>1) drogi gminne – w klasie technicznej D (dojazdowa) realizowane jako inwestycje celu</p>

	<p>publicznego;</p> <p>2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 10,0 m.</p>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 8,0 m.</p>
<b>KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.06</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 8,0 m.</p>
<b>KDW.05</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 8,0 m.</p>
<b>Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08 Kpj.09</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 6,0 m;</p> <p>4) zakaz połączenia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.04 z drogą publiczną oznaczoną symbolem KD.01 poprzez istniejącą zatokę autobusową.</p>
<b>Kp.01</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;</p> <p>3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 6,0 m.</p>
<b>KK.01</b>	<p><b>Tereny kolejowe – zamknięte</b></p> <p>1) teren stanowiący dojazd do infrastruktury kolejowej;</p> <p>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p>

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16;

4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, drogowej oraz kolejowej – 10,0 m.

### **Rozdział III**

Ustalenia końcowe.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uwag formalno-prawnych  
nie wnoszę

radca prawny  
**Justyna Lewicka-Jurecka**

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny do tej pory nie objęte planem zagospodarowania, którego głównym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa, a także tereny usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej i leśnej oraz tereny komunikacji pieszej i jezdnej.

Plan adaptuje istniejącą zabudowę i związane z nią funkcje terenów, ponadto precyzuje wymagania dotyczące zasad i sposób zagospodarowania terenów oraz optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenów, umożliwiając ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględni wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr X/83/2024 z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

mgr inż. Andrzej Kozłowski  
Wzrost 178 cm

mgr inż. Andrzej Kozłowski  
Wzrost 178 cm

### **3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Tereny objęte planem stanowią własność gminy, skarbu państwa oraz własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach gminy (na obszarze wiejskim), które w części są zabudowane i posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Część terenów w zakresie infrastruktury technicznej wyposażona jest w

niezbędne sieci, w tym wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy tj.: realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.03 i KD.04. Ponieważ powyższe przedsięwzięcia będą realizowane z rozłożeniem w czasie, czyli etapowo kolejnymi odcinkami zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym, to tak realizowane nie spowodują obciążenia finansowego, które wpłynie negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne, tym bardziej, że z nieruchomości położonych w granicach planu zostaną zwiększone wpływy do budżetu Gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.

