

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXV/35/2022 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołajki w części położonej po wschodniej stronie ulicy Warszawskiej”;
- 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - MN-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,
  - MW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki,
  - MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - UT – teren usług turystyki,
  - UT-KOP – tereny usług turystyki lub parkingu,
  - UE – teren usług edukacji,
  - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - L – teren lasu,
  - ZP – teren zieleni urządzonej,
  - ZB – teren plaży,
  - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,

- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- KOP – teren parkingu,

- 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 budynku chyba, że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) 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;
- 8) pomostach publicznych – należy przez to rozumieć pomosty zaliczane do inwestycji celu publicznego realizowane jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 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) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) granic obszaru lokalizacji pomostów publicznych;
- 5) granic obszaru lokalizacji pomostów;
- 6) granic obszaru Natura 2000 – OSO Puszcza Piska;
- 7) terenu wpisanego do rejestru zabytków – objętego ochroną;
- 8) obiektów wpisanych do rejestru zabytków – objętych ochroną;
- 9) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;
- 10) obszaru stanowiska archeologicznego – objętego ochroną archeologiczną;
- 11) terenu zagrożonego ruchami masowymi;
- 12) przeznaczenia terenów.

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 poszczególnych 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) adaptuje się istniejące w dniu wejścia w życie planu budynki oraz zachowuje się istniejący podział geodezyjny;

3) 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, dojazdu i dojazdu, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

5) 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;

6) ustala się następujące zasady dotyczące ogrodzeń:

a) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 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;

7) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:

a) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;

b) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci;

c) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu, przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;

8) 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;

9) tereny elementarne oznaczone symbolem MN-MW-U położone są na obszarze śródmieścia w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące zabudowy śródmiejskiej;

10) 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 planu położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” (PLB280008), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;

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

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

4) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23;

6) 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:

- część miasta – nr rejestru A-1311 z 4 marca 1980 r. – teren oznaczony na rysunku planu czarnym kreskowaniem ukośnym,

- budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 1 – nr rej. A-1431 z 11 marca 1983 r. – oznaczony na rysunku planu kółkiem z nr 3,

- budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 3 – nr rej. A-1426 z 11 marca 1983 r. – oznaczony na rysunku planu kółkiem z nr 2,

- dom mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 4 – nr rej. A-1430 z 11 marca 1983 r. – oznaczony na rysunku planu kółkiem z nr 1,

- budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 6 – nr rej. A-3189 z 11 września 1991 r. – oznaczony na rysunku planu kółkiem z nr 4;

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Dom, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 1 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 4,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 3 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 3,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 4 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 2,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 6 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 1,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 2 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 5,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 5 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 14,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 6 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 7,
- Budynek gospodarczy, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 6 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 6,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 9 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 12,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 10 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 9,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 13 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 13,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 19 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 11,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 21 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 10,
- Dom, zlokalizowany przy ul. Okrężnej 23 – oznaczony na rysunku planu kwadratem z nr 8;

c) obszar stanowiska archeologicznego wpisany do rejestru zabytków archeologicznych oraz ujęty w ewidencji zabytków archeologicznych:

- „układ staromiejski – część miasta” – nr rejestru zabytków A-84 z 04 marca 1980 r., nr ewidencji zabytków AZP 23-71/5 st. III z 04 marca 1980 r. – teren oznaczony na rysunku planu czarnym kreskowaniem ukośnym;

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

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

4) w odniesieniu do obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych oraz ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych planowanie i realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

1) w granicach planu przestrzeni publiczną są: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, teren plaży oznaczony symbolem 1ZB, tereny komunikacji drogowej publicznej 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 poszczególnych 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) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

6) obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 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 – 800 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 lasu oznaczone symbolami 1L i 2L 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 których obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

3) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa niskiego ciśnienia od której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości określonej w przepisach odrębnych. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

4) w granicach planu zlokalizowane są dwa tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi o skomplikowanych warunkach gruntowych, zewidencjonowane w rejestrze Starostwa Mrągowskiego – oznaczone na rysunku planu, w zasięgu których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

1) część terenu planu położona jest w granicach aglomeracji Mikołajki wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XX/100/2020 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Mikołajki;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) 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 L obejmujących grunty leśne (Ls);

4) 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,

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

5) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, wyklucza się lokalizację urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz

dla budynków zlokalizowanych w obszarze objętym ochroną konserwatorską instalację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachach stromych o nachyleniu połąci większym niż 20 stopni;

6) 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;

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

8) 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;
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana z dróg publicznych

oznaczonych symbolami KD, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR oraz z przylegających ulic Mrągowskiej i Warszawskiej położonych poza planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych 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.

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

- 1) budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KD;
- 3) budowa pomostów publicznych lokalizowanych w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 22.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz ochrona jeziora poprzez stworzenie systemów kanalizacji deszczowej w miejscowościach: Mrągowo, Giżycko, Pisz, Węgorzewo, Orzysz, Mikołajki i Ryn zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

## 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>1MN</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;</li> <li>2) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynek mieszkaniowy jednorodzinny: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</li> <li>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</li> </ol> </li> </ol>



	<p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>9) geometria dachów – dachy płaskie lub tarasy dachowe;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: nie ustala się;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,1;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>2MN</b> <b>3MN</b> <b>4MN</b> <b>5MN</b> <b>6MN</b> <b>7MN</b> <b>8MN</b> <b>9MN</b> <b>10MN</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>3) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) odległości obiektów budowlanych od lasu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 10MN należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkaniowy jednorodzinny: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) budynek gospodarczy lub garażowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>10) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,95;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p>

	<p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MW</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkaniowy wielorodzinny: wysokość mierzona od poziomu parteru – 16,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego – pięć kondygnacji nadziemnych w tym pięta jako poddasze użytkowe;</p> <p>7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 3,00;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MN-U</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę usługową;</p> <p>2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy lub usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>8) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,</p> <p>b) budynek gospodarczy lub garażowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p>

	<p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe;</p> <p>10) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</p> <p>14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MN-UT</b> <b>2MN-UT</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy lub usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>9) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,</p> <p>b) budynek gospodarczy lub garażowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>11) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, dla dachów płaskich nie ustala się;</p> <p>13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p>

	<p>14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</p> <p>15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>3MN-UT</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy lub usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>9) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 10,0 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) budynek gospodarczy lub garażowy: wysokość mierzona od poziomu parteru – 6,0 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne;</p> <p>11) geometria dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</p> <p>15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>16) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p>

	<p>17) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MW-UT</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy lub usługowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od średniego poziomu jezdni ulicy Warszawskiej na szerokości całego terenu elementarnego do kalenicy głównej – 15,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – pięć kondygnacji nadziemnych w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;</p> <p>9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połączy zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 3,00;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>2MW-UT</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p>

	<p>a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od średniego poziomu jezdni ulicy Spacerowej na szerokości całego terenu elementarnego do kalenicy głównej – 13,0 m,</p> <p>b) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – trzy kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;</p> <p>9) geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,50;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MN-MW-U</b>  <b>2MN-MW-U</b>  <b>3MN-MW-U</b>  <b>4MN-MW-U</b>  <b>5MN-MW-U</b>  <b>6MN-MW-U</b>  <b>7MN-MW-U</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową;</p> <p>2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;</p> <p>4) zabudowę należy realizować w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkaniowy lub usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zblizeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>8) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>9) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynek mieszkalny lub usługowy: wysokość mierzona od poziomu terenu – 10,0 m,</p> <p>b) budynek gospodarczy lub garażowy: wysokość mierzona od poziomu terenu – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu – 5,0 m;</p> <p>10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub usługowego – trzy kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;</p> <p>11) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>12) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach</p>

czerwieni, przy czym dla budynków położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską dopuszcza się pokrycie dachów stromych o nachyleniu połąci większym niż 20 stopni tylko z dachówki w odcieniach czerwieni;

13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80;

14) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 3,20;

15) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

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

a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

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) tereny elementarne oznaczone symbolami 4MN-MW-U, 5MN-MW-U i 7MN-MW-U oraz część terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U i 3MN-MW-U położone są w obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;

19) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków – oznaczone na rysunku planu podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;

20) w granicach terenów 1MN-MW-U, 4MN-MW-U i 7MN-MW-U mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 16 – w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym.

1UT  
2UT

**Teren usług turystyki**

1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;

2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;

3) dopuszcza się lokalizację przystani jachtowej;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – pięć kondygnacji nadziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci głównych do 45 stopni;

10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dla dachów o nachyleniu połąci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;

11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,90;

12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 4,50;

13) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub poza terenem elementarnym na nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym realizowane jako tzw. „parkingi

	<p>w zieleni” lub parkingi wielopoziomowe;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>3UT</b>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację przystani jachtowej;</p> <p>4) dopuszcza się realizację zadaszonego pomostu komunikacyjnego na wyspę oraz zabudowanego łącznika pomiędzy budynkiem na półwyspie i wyspie służącego komunikacji pieszej;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – cztery kondygnacje nadziemne, przy czym dla części budynku nieprzekraczającej 1/5 powierzchni zabudowy dopuszcza się realizację siedmiu kondygnacji nadziemnych;</p> <p>9) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla budynku o czterech kondygnacjach – 12,0 m,</p> <p>b) dla części budynku o siedmiu kondygnacjach – 21,0 m;</p> <p>10) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;</p> <p>11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dla dachów o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;</p> <p>12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,00;</p> <p>13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 7,00;</p> <p>14) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub poza terenem elementarnym na nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym realizowane jako tzw. „parkingi w zieleni” lub parkingi wielopoziomowe;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>4UT</b>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – pięć kondygnacji nadziemnych w tym pięta</p>



	<p>jako poddasze użytkowe;</p> <p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o nachyleniu połąci głównych od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 3,00;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>5UT</b> <b>6UT</b></p>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) odległości obiektów budowlanych od lasu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 6UT należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia jako poddasze użytkowe;</p> <p>9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o nachyleniu połąci głównych od 30 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,00;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>7UT</b></p>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub</p>

bezpośrednio przy tej granicy;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

5) odległości obiektów budowlanych od lasu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 7UT należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne;

9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;

10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dla dachów o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa 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 2,00;

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

14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 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 rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8UT**

**Teren usług turystyki**

1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

6) odległości obiektów budowlanych od lasu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 7UT należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

10) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;

11) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dla dachów o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;

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

13) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,00;

14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie

	<p>czynnej;</p> <p>15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>9UT</b>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) odległości obiektów budowlanych od lasu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 9UT należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – cztery kondygnacje nadziemne;</p> <p>9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dla dachów o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,50;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>10UT</b>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,</p> <p>8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;</p> <p>9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połaci</p>

	<p>zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>10) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni;</p> <p>11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;</p> <p>12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,00;</p> <p>13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>11UT</b>	<p><b>Teren usług turystyki</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki;</p> <p>2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – cztery kondygnacje nadziemne w tym czwarta jako poddasze użytkowe;</p> <p>8) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,00;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1UT-KOP</b>	<p><b>Teren usług turystyki lub parkingu</b></p> <p>1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług turystyki lub zabudowę i zagospodarowanie parkingu;</p> <p>2) usługi turystyki należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p>

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o 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 – 0,40;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,20;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 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 mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych;
- 15) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingu.

**1UE****Teren usług edukacji**

- 1) w ramach przeznaczenia terenu należy lokalizować zabudowę usług edukacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy kondygnacje nadziemne;
- 7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;
- 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dla dachów o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa 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 2,00;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby.

	<p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1WS</b>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych,</b></p> <p>1) należy zachować istniejącą roślinność wodną;</p> <p>2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową i systemem sygnalizacji ostrzegawczej, obiektów służących nawigacji wodnej;</p> <p>3) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów” dopuszcza się budowę nowych pomostów, rozbiórkę i wykonanie pomostów (w ramach odbudowy) oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących, w tym pomostów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystani śródlądowych;</p> <p>4) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary lokalizacji pomostów publicznych” dopuszcza się budowę nowych pomostów, rozbiórkę i wykonanie pomostów (w ramach odbudowy) oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących realizowanych jako inwestycje celu publicznego, w tym pomostów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystani śródlądowych;</p> <p>5) poza wyznaczonymi „obszarami lokalizacji pomostów” i „obszarami lokalizacji pomostów publicznych” wprowadza się zakaz realizacji nowych pomostów, dopuszcza się remont, rozbiórkę i wykonanie pomostów (w ramach odbudowy) oraz przebudowę pomostów istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami prawa bez możliwości powiększenia istniejących gabarytów;</p> <p>6) ustala się zakaz postoju statków przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe wymagających zgłoszenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego;</p> <p>7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>2WS</b>	<p><b>Teren wód powierzchniowych śródlądowych,</b></p> <p>1) zachowuje się istniejące pomosty;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji pomostów i kładek;</p> <p>3) zbiornik wodny należy zachować wraz z zielenią wodną i wodolubną;</p> <p>4) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1L 2L</b>	<p><b>Teren lasu</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej dróg leśnych, parkingów leśnych oraz urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami o lasach oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p> <p>4) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach.</p>
<b>1ZP 2ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1) należy zachować istniejącą wartościową zieleń wysoką;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, wiat i zadaszeń;</p> <p>3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, sanitariatów, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;</p> <p>4) na terenie 1ZP dopuszcza się wyznaczenie i realizację terenów przeznaczonych pod przebudowę skrzyżowania ulicy Warszawskiej z ulicą Mrągowską;</p> <p>5) odległość obiektów budowlanych od dróg należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy o drogach publicznych;</p>

	<p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;</p> <p>8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>3ZP</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m;</p> <p>3) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;</p> <p>4) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1ZB</b>	<p><b>Teren plaży</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, obiektów małej architektury, w tym wiat i zadaszeń, budynku WOPR, budynku na sprzęt pływający, sanitariatów oraz tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków: wysokość mierzona od poziomu parteru – 9,0 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu – 6,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;</p> <p>6) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni lub brązu;</p> <p>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,70;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>1KD 2KD 3KD 4KD 5KD</b>	<p><b>Teren komunikacji drogowej publicznej</b></p> <p>1) drogi gminne – w klasie technicznej D (dojazdowe);</p> <p>2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p>

6KD 7KD	<p>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.</p>
1KR 2KR 3KR 4KR 5KR 6KR 7KR	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b></p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.</p>
1KP 2KP	<p><b>Teren komunikacji pieszo-rowerowej</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 6,0 m.</p>
1KOP 2KOP	<p><b>Teren parkingu</b></p> <p>1) w zagospodarowaniu parkingów należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych (miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie określonej w przepisach odrębnych;</p> <p>2) parking należy projektować i realizować w sposób zapobiegający spływowi wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie, w szczególności położone poniżej nawierzchni parkingu;</p> <p>3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.</p>

### 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



## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 w większości tereny nie objęte planami 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, uwzględnia 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 XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018 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 różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

### **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 miasta (na obszarze miejskim), które w znacznej większości są zabudowane i posiadają sieć dróg

wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, 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. 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.