

**UCHWAŁA Nr XXVIII/89/2021**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia 08 listopada 2021r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów wokół jeziora Łuknajno, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), 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 terenów wokół jeziora Łuknajno, gmina Mikołajki, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr II/15/2018 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Łuknajno gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 podzielonego na sekcje stanowiącego załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jeziora Łuknajno, gmina Mikołajki”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały,
- 4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
  - ZL – tereny lasów,
  - ZN – tereny zieleni chronionej,
  - ZP – tereny zieleni parkowej,
  - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - R – tereny rolnicze,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - IT – tereny infrastruktury technicznej,
  - U – tereny usług nieuciążliwych,
  - UP – tereny usług publicznych,

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,

- 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;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 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) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów budowlanych, które mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) alei przydrożnej – należy przez to rozumieć rodzime gatunki drzew sadzone po jednej lub obu stronach drogi, jako charakterystyczny element krajobrazu Mazur;
- 3) 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;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku – w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo niepowodującą przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz niepowodującą uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) obiektów budowlanych do adaptacji;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) osi widokowej;
- 7) dominanty krajobrazowej;
- 8) punktu widokowego;
- 9) obszaru wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości;
- 10) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) stanowisk archeologicznych AZP;
- 12) granic rezerwatu przyrody;
- 13) granic parku krajobrazowego;
- 14) granic obszaru chronionego krajobrazu;
- 15) granic OSO Natura 2000;
- 16) granic użytku ekologicznego;
- 17) lasów ochronnych;
- 18) alei przydrożnych.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przede wszystkim zachowanie cennego krajobrazu mazurskiego i jego cennych walorów przyrodniczych jako priorytetowy cel w zagospodarowaniu terenów objętych planem;
- 2) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych ustala się:
  - a) zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej, dysharmonicznej, z wyłączeniem obiektów do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
  - b) do wykończenia elewacji dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach bieli, beży, ceglastej czerwieni, szarości z możliwością zastosowania cegły ceramicznej, kamienia, drewna w kolorach naturalnych oraz elementów ze stali i szkła;
  - c) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie rozwiązań zapewniających naturalną vegetację roślin;
  - d) balustrady oraz barierki, w tym na balkonach i tarasach, należy realizować z drewna, stali lub szkła w kolorach szarości, brązu, czerni i bieli;
- 3) w zakresie wykończenia i kolorystyki dachów ustala się:
  - a) dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązek pokrycia matową dachówką w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem o zbliżonych właściwościach;
  - b) zakaz stosowania dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych;
  - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci;
  - d) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami;
- 4) w zakresie ogrodzeń ustala się:
  - a) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem terenów elementarnych, oznaczonych symbolami MN i RM;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - b) od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych należy stosować ogrodzenia ażurowe z drewna lub metalu, z podmurówką o wysokości nie wyższej niż 50 cm, z kamienia lub cegły ceramicznej w kolorach naturalnych, dopuszcza się możliwość realizacji żywopłotu lub nasadzeń z roślin pnących;

5) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

- a) zakaz realizacji reklam w granicach terenów elementarnych ZL, ZN, ZP, WS, R, KD, KDW
- b) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach, oknach budynków, dachach, rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy;
- c) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz reklam z oświetleniem pulsacyjnym;
- d) na każdym budynku dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> dla każdego podmiotu prowadzącego działalność w tym budynku, przy czym tło szyldu powinno być białe lub beżowe, a napisy i obramowanie w kolorach czarnym, grafitowym, brązowym, granatowym lub zielonym.

6) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się 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) centralna część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Łuknajno”, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne, w tym w szczególności zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 marca 2020 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Jezioro Łuknajno” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2020 r. poz. 1464);

2) część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne, w tym w szczególności Plan Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego;

3) północno-wschodni fragment terenu objęty planem graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód, w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne, w tym w szczególności: Rozporządzenie Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód;

4) centralna część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Jezioro Łuknajno, natomiast południowa część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w granicach których obowiązują przepisy o ochronie przyrody;

5) północna części terenu objętego planem położona jest w granicach użytku ekologicznego Polder Woźnice, natomiast wschodnia część w granicach użytku ekologicznego Osa, w których obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy lokalne;

6) w południowej części obszaru objętego planem zlokalizowany jest las ochronny chroniący zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulujący stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów – obowiązują przepisy o lasach;

7) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, przy czym w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się wyżej wymienione przedsięwzięcia w przypadku, gdy są realizowane jako inwestycje celu publicznego;

8) ze względu na szczególnie walory stanu środowiska obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy o ochronie przyrody dotyczące m. in. ochrony gatunkowej oraz przepisy dotyczące ochrony środowiska;

8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

9) istniejące rowy melioracyjne należy zachować jako otwarte.

#### § 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 oraz poprzez wyznaczenie na rysunku planu punktów widokowych, dominant krajobrazowych, osi widokowych oraz alei przydrożnych oraz poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez między innymi ustalenia parametrów i gabarytów zabudowy, w tym także zakaz zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości oraz gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

Lp.	Obiekt lub obszar	Wojewódzki rejestr zabytków nieruchomości	Gminna ewidencja zabytków
1	park dworski z drugiej połowy XIX wieku wraz z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej	A-1987 31.03.1987	-
2	dwór w zespole dworskim	-	GEZ nr 80
3	obora w zespole dworskim	-	GEZ nr 81
4	chlew w zespole dworskim	-	GEZ nr 82
5	ruiny siedliska w pozostałościach zespołu dworsko-parkowego	-	GEZ nr 123
6	park w pozostałościach zespołu dworsko-parkowego	-	GEZ nr 124
7	mogiła żołnierza niemieckiego z I wojny światowej	-	GEZ nr 125
8	cmentarz ewangelicki	-	GEZ nr 126
9	<del>dwór w pozostałościach zespołu dworskiego</del>	-	<del>GEZ nr 157</del>
9	park w pozostałościach zespołu dworskiego	-	GEZ nr 158
10	cmentarz ewangelicki	-	GEZ nr 159
11	cmentarz ewangelicki	-	GEZ nr 167
12	cmentarz ewangelicki, rodzinny	-	GEZ nr 169

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP oznaczone numerami: 5/23-72, 6/23-72, 7/23-72, 8/23-72, 9/23-72, 10/23-72, 12/23-72, 14/23-72 oraz stanowiska o nieustalonej lokalizacji w pobliżu miejscowości Stawek 3/24-72, Łuknajno 1,2,3/23-72 i Osa;

3) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków Nieruchomych oraz Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do stanowisk archeologicznych AZP obowiązują przepisy w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;

2) w granicach planu jako obiekty publiczne oznaczono wskazane na rysunku planu wieże widokowe w Mazurskim Parku Krajobrazowym;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

**§ 12.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- a) uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,
- b) określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 25 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki,

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni;

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu nie wyznacza się:

- a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, obiektów rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, hal namiotowych, kiosków i wiat;

**§ 14.** Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

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 – nie występują.

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

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu;

3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

4) na terenach elementarnych MN, RM, U i UP dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane wyłącznie na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym w przypadku braku możliwości podłączenia dopuszcza się realizację studni własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku braku możliwości podłączenia dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości;

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

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,
- b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zaopatrzenie w gaz należy realizować z projektowanej sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej należy realizować na 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 wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;

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

#### § 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi publiczna droga powiatowa oznaczona symbolami KD.01 oraz KD.02, w ciągu drogi powiatowej nr P1696N, która prowadzi od ul. Łabędziej w Mikołajkach do granicy gminy, w pobliżu miejscowości Dziubiele Małe;

2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych należy realizować z dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

3) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji alei przydrożnych.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: do zadań własnych gminy zalicza się realizację sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w drogach publicznych.

§ 19. Inwestycje celu publicznego: w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

§ 20. 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>ZL.01</b> <b>ZL.02</b>	<b>Tereny lasów</b> 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.
<b>ZL.03</b> <b>ZL.04</b> <b>ZL.05</b> <b>ZL.06</b>	<b>Tereny lasów</b> 1) obowiązuje zakaz zabudowy, 2) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń; 3) w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest park ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.
<b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b> <b>ZN.05</b>	<b>Tereny zieleni chronionej</b> 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) adaptuje się oznaczone na rysunku planu wieże widokowe realizowane jako cel publiczny, przy czym nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy; 3) dopuszcza się lokalizację oznakowania szlaków turystycznych oraz tablic edukacyjnych i informacyjnych realizowanych w ramach celu publicznego wyłącznie poza rezerwatem przyrody „Jeziro Łuknajno”;

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Łuknajno”, Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Puszcza Piska, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno, użytku ekologicznego „Polder Woźnice”, użytku ekologicznego „Osa”, lasu ochronnego oraz korytarza ekologicznego, w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń;</li> <li>5) w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest park, ruiny siedliska, mogiła żołnierza niemieckiego oraz dwa cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń</li> <li>6) w odniesieniu do cmentarzy obowiązują przepisy odrębne.</li> </ol>
<b>ZP.01</b> <b>ZP.02</b>	<p><b>Tereny zieleni parkowej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy,</li> <li>2) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń;</li> <li>3) w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest park ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>WS.01</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Łuknajno”, Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego, w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>R.01</b> <b>R.02</b> <b>R.03</b> <b>R.04</b> <b>R.05</b> <b>R.06</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) działalność rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach, Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego, w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń,</li> <li>4) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są trzy cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń;</li> <li>5) obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej oraz zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania istniejącego zbiornika wodnego;</li> <li>6) w odniesieniu do cmentarzy obowiązują przepisy odrębne.</li> </ol>
<b>KD.01</b> <b>KD.02</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga publiczna w klasie technicznej L (lokalna);</li> <li>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) na odcinkach wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych, przy czym należy zachować odległości pomiędzy drzewami od 8 do 15 m (preferowane gatunki drzew: klon, jesion, grab, dąb);</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>6) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno, użytku ekologicznego „Osa” oraz korytarza ekologicznego w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>KD.03</b> <b>KD.04</b>	<p><b>Tereny drogi publicznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga publiczna w klasie technicznej L (lokalna);</li> <li>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) na odcinkach wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych, przy czym należy zachować odległości pomiędzy drzewami od 8 do 15 m (preferowane gatunki drzew: klon, jesion, grab, dąb);</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>6) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>KD.05</b>	<p><b>Tereny drogi publicznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga publiczna w klasie technicznej D (dojazdowa);</li> <li>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>4) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego,</li> </ol>



	obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno, użytku ekologicznego „Osa” oraz korytarza ekologicznego, w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.
<b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b> <b>KDW.05</b> <b>KDW.06</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;</li> <li>3) na odcinkach wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych, przy czym należy zachować odległości pomiędzy drzewami od 8 do 15 m (preferowane gatunki drzew: klon, jesion, grab, dąb);</li> <li>4) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno, użytku ekologicznego „Osa” oraz korytarza ekologicznego w których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>IT.01</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące obiekty budowlane, przy czym nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;</li> <li>2) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m,</li> <li>4) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dach płaski o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;</li> <li>5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10;</li> <li>7) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,10;</li> <li>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>9) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Łuknajno”, Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>U.01</b>	<b>Tereny zabudowy usług nieuciążliwych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m,</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,50;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania – nie wyznacza się;</li> <li>12) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>U.02</b>	<b>Tereny zabudowy usług nieuciążliwych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi turystyczne i hotelarskie. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m,</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) adaptuje się istniejące miejsca do parkowania;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 niniejszych ustaleń;</li> <li>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest dwór, obora i chlew w zespole dworskim ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>U.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług nieuciążliwych</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa – usługi hotelarskie.  Przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 13,0 m,</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) adaptuje się istniejące miejsca do parkowania;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Puszcza Piska oraz korytarza ekologicznego, w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń;</li> <li>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest dwór, obora i chlew w zespole dworskim ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>UP.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług publicznych</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowana jako usługi publiczne nauki i edukacji związane z funkcjonowaniem uczelni i szkół publicznych oraz ochrony przyrody.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m,</li> <li>5) geometria dachów: dachy płaskie lub kopułowe, o kącie nachylenia połaci do 40 stopni, przy czym dopuszcza się dachy z pokryciem zapewniającym naturalną vegetację roślin;</li> <li>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>10) obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej oraz zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiornika wodnego pochodzenia antropogenicznego;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie drogi publicznej KD.05 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego,</li> </ol>

	<p>obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno oraz korytarza ekologicznego w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest park w pozostałościach zespołu dworskiego ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 10 niniejszych ustaleń.</p>
<b>MN.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,30;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,</li> <li>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>12) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>MN.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>4) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m;</li> <li>6) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam</li> </ol>

	<p>obowiązują ustalenia zawarte w §7;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego, w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>RM.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.  Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m;</li> <li>6) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>12) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz korytarza ekologicznego, w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>RM.02</b> <b>RM.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b>  Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.  Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.  Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) na terenie elementarnym RM.02 nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m;</li> <li>6) geometria dachów – dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do istniejących budynków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,40;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>11) adaptuje się istniejące miejsca do parkowania;</li> <li>12) tereny elementarne zlokalizowane są w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w</li> </ol>

	granicach którego obowiązują ustalenia w § 10 niniejszych ustaleń.
<b>RM.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</li> <li>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</li> <li>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>11) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>RM.04 RM.06</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m;</li> <li>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</li> <li>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li> <li>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</li> <li>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>11) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000 Jezioro Łuknajno, w granicach których obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<b>RM.07 RM.08</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>2) linie zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m;</li> <li>4) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych</li> </ol>

	<p>zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</li><li>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05;</li><li>7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,10;</li><li>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</li><li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li><li>10) teren elementarny zlokalizowany jest w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego obowiązują ustalenia w § 8 niniejszych ustaleń.</li></ol>
--	--

### **Rozdział III** Ustalenia końcowe

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Mikołajki

## 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009).

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki oraz Planem Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego postuluje się ochronę terenu wokół Jeziora Łuknajno. W aktualnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego podkreśla się trwające prace nad ponownym włączeniem powiększonego Rezerwatu Jeziora Łuknajno, pod nazwą robaczą Rezerwat Biosfery Jeziora Mazurskie, do Światowej Sieci Rezerwatów Biosfery. Dodatkowo zwrócono uwagę na funkcjonowanie korytarzy ekologicznych, które pełnią funkcje zapewniania ekologicznej spójności najbardziej wartościowych przestrzeni oraz umożliwiają migrację zwierząt i roślin.

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 terenu elementarnego, określenie walorów 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. Dodatkowo uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto wzięto pod uwagę potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Burmistrz Miasta jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zdecydowana większość obszaru objętego planem miejscowym obejmuje tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

Z uwagi na znaczną powierzchnię terenu objętego planem miejscowym, rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000.

### 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:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 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.

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

Intencją planu miejscowego jest zachowanie cennego krajobrazu, w związku z czym nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a także nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. W granicach planu miejscowego przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z lokalizacją sieci infrastruktury technicznej realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.