

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiany: z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki”, zwany dalej planem – stanowiący zmianę kilku mniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanych w granicach niniejszego planu.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/166/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

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

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - Upw – tereny przystani wodnej – stanowiące dostęp do wód publicznych,
 - R – tereny rolnicze,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny zieleni leśnej,
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - Kx – tereny ciągów pieszych,
- 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;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiorce i odbudowie, 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, przed którą nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem przyłączy infrastruktury technicznej oraz wjazdów i dojeżdż na działkę;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) 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) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach dotyczących imprez turystycznych oraz usług hotelarskich;
- 9) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 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 Natura 2000;

5) stref ograniczonego zagospodarowania związanych z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;

6) 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. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. 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 § 8 niniejszych ustaleń;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

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

- minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych o kącie wynoszącym 90 stopni (+/-10 stopni) oraz położonych na zakończeniach pasów drogowych, a także przy placach manewrowych,

- minimalna powierzchnia działki – zgodna z minimalną powierzchnią działki określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych w § 8,

- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni;

3) w granicach planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

7) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

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

9) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

10) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;

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

11) w zakresie lokalizacji reklam wprowadza się następujące zasady:

a) dopuszcza się lokalizację słupów reklamowych o wysokości do 3,0 m;

b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na jednej działce budowlanej;

c) zakaz lokalizacji neonów i ekranów świetlnych;

12) dopuszcza się lokalizację szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na budynku;

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępowania od zakazów;

2) część planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” (PLH280055), na którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;

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

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

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

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8 niniejszej uchwały.

3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji 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 zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US, tereny przystani wodnej – stanowiące dostęp do wód publicznych oznaczone symbolem Upw, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;

3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 ust. 1 i ust. 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. 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 – nie występują (brak audytu krajobrazowego);

5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

6) Obszar Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo” objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle 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 § 8 ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych 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 lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się strefy ograniczonego zagospodarowania o szerokości 6,5 m mierząc od osi linii;
 - b) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
 - c) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczona na rysunku planu strefa ograniczonego zagospodarowania przestaje obowiązywać;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) szafki złączowo-pomiarowe należy lokalizować na granicy z działką budowlaną lub na ścianie budynku;
 - f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

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

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

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) podstawową sieć komunikacyjną łączącą obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi droga gminna nr 171006N biegnąca z miejscowości Prawdowo przez Stare Sady do Jory Wielkiej – oznaczona symbolem KD.01;

2) sieć komunikacyjną w granicach planu obsługującą poszczególne tereny elementarne stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami Kpj, powiązane z drogą gminną nr 171006N;

3) w granicach planu adaptuje się wszystkie istniejące zjazdy z w/w dróg na poszczególne tereny elementarne;

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

5) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – realizacja dróg publicznych oznaczonych symbolami KD.

10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – realizacja obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem US.01.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. 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.
MN.01 MN.07 MN.08 MN.10 MN.14	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.01, MN.07, MN.08; 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;

	8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.02 MN.13 MN.15	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.13, MN.15; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) w granicach terenu elementarnego MN.15 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
MN.03	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²;

	6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,04 do 0,16; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.04 MN.11 MN.12 MN.31	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.05	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

	5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.09	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.16 MN.17	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²;

	5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.18 MN.19 MN.20	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, komunikacja wewnętrzna. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach przeznaczonych pod infrastrukturę lub komunikację o minimalnej szerokości pasa komunikacji wewnętrznej wynoszącej 8,0 m; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,25; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.21	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

	4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.22	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.23 MN.24 MN.25	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki;

	2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 7,5 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.26 MN.27 MN.28 MN.29 MN.30	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy; 3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MN.27, MN.28, MN.29, MN.30; 5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²; 6) na terenie elementarnym MN.30 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.04 zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 8,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 5,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,5 m; 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 10) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod

	zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.01 MU.02 MU.04 MU.05 MU.08 MU.13	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU.01, MU.02, MU.05, MU.08; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.03 MU.07 MU.19 MU.20	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MU.07; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) na terenie elementarnym MU.19 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.05 zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

	12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) w granicach terenów elementarnych MU.07 i MU.19 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
MU.06 MU.09 MU.10 MU.11 MU.15 MU.16 MU.17 MU.18 MU.22	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU.09, MU.10, MU.11, MU.15, MU.16, MU.17, MU.18, MU.22; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach na terenie MU.06 przeznaczonych pod infrastrukturę lub komunikację o minimalnej szerokości pasa komunikacji wewnętrznej wynoszącej 10,0 m; 5) na terenie elementarnym MU.10 należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.02 zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,5; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi, 14) w granicach terenów elementarnych MU.11 i MU.16 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
MU.12 MU.14	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki

	budowlanej – 1500 m²; 5) należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.03 zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – nie więcej niż 11,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
MU.21	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa związana z usługami nieuciążliwymi, w tym w szczególności usługami turystycznymi. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczy lub garażowy, parkingi. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni; 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usług; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT.01	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani wodnej, slip z infrastrukturą towarzyszącą, budynek gospodarczy, pole namiotowe i caravanningowe, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²;

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

5) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 12,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;

8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;

9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;

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

11) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług;

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

UT.02

Tereny zabudowy usług turystycznych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek przystani wodnej, slip z infrastrukturą towarzyszącą, domy letniskowe, budynek gospodarczy, pole namiotowe i carawaningowe, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.

1) adaptuje się istniejące budynki;

2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;

3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne;

4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²;

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

6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 1,0 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;

7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;

9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;

10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8;

	11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT.03 UT.04	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: domy letniskowe, budynek gospodarczy, pole namiotowe i caravaningowe, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking, mieszkanie dla właściciela i obsługi obiektu realizowane jako wbudowane w budynku przeznaczenia podstawowego. 1) adaptuje się istniejące budynki; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem UT.03; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) poziom posadowienia parteru budynków: dla budynków przeznaczenia podstawowego nie wyżej niż 0,6 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego nie wyżej niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku; 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: dla budynków przeznaczenia podstawowego – cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 14,0 m, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego – dwie kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego; 9) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów; 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi, 14) w granicach terenów elementarnych zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.
UT.05	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: budynek przystani wodnej, zabudowa usług turystycznych, w tym hotele, obiekty konferencyjne i gastronomiczne, obiekty odnowy biologicznej. Przeznaczenie uzupełniające: slip z infrastrukturą towarzyszącą, domy letniskowe, budynek gospodarczy, plaża, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, komunikacja wewnętrzna, parking. 1) adaptuje się istniejące budynki;

- 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;
- 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²;
- 5) należy zachować odległości obiektów budowlanych od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.04 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków: nie wyżej niż 0,5 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie budynku;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru – 9,0 m;
- 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicami o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;
- 11) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów;
- 12) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
- 13) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług;
- 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

US.01**Tereny sportu i rekreacji – realizowane jako inwestycje celu publicznego**

Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, amfiteatr, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia.

Przeznaczenie uzupełniające: budynek administracyjno-socjalny, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna, parking.

- 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 2) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;
- 3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m²;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe jedna nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m;
- 6) geometria dachów: dla budynku administracyjno-socjalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się;
- 7) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki dachów;
- 8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki bezpośrednio przy budynku administracyjno-socjalnym w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe;

	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.02	Tereny sportu i rekreacji Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, obiekty małej architektury, w tym wiaty i zadaszenia. Przeznaczenie uzupełniające: budynek administracyjno-socjalny, sanitariaty, komunikacja wewnętrzna. 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; 3) od lasu zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego ZL.06 należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 4000 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemna, w tym druga jako poddasze użytkowe jedna nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0 m; 7) geometria dachów: dla budynku administracyjno-socjalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie ustala się; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich nie ustala się kolorystyki dachów; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki bezpośrednio przy budynku administracyjno-socjalnym w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
Upw.01	Tereny przystani wodnych – stanowiące dostęp do wód publicznych Przeznaczenie podstawowe: budynek przystani wodnej. Przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna. 1) adaptuje się istniejący budynek; 2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne; 4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m; 7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni, dopuszcza się na części dachu stosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego; 8) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni dla dachów płaskich i tarasów dachowych nie ustala się kolorystyki dachów; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,2; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

	11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
R.01 R.02 R.03	Tereny rolnicze 1) gospodarkę rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
WS.01 WS.02 WS.03	Tereny wód powierzchniowych – (antropogenicznych zbiorników wodnych) 1) dopuszcza się wykonanie ogrodzenia bez cokołu lub podmurówki z prześwitem od poziomu terenu wynoszącym minimum 0,3 m na zasadach określonych w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały; 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie zbiorników wodnych.
ZP.01 ZP.03 ZP.04 ZP.05 ZP.06 ZP.07 ZP.08	Tereny zieleni urządzonej 1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 3) na terenach oznaczonych symbolami ZP.03, ZP.06, ZP.07 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.
ZN.01 ZN.02 ZN.03 ZN.04 ZN.05 ZN.06 ZN.07 ZN.08 ZN.09 ZN.10 ZN.11 ZN.12 ZN.13 ZN.14	Tereny zieleni naturalnej 1) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 2) obowiązuje zakaz grodzienia; 3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych; 4) ścieżki pieszo-rowerowe należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu i zieleni; 5) dopuszcza się powiązanie przestrzenne terenów oznaczonych symbolami ZN.11 i ZN.14 z terenami przeznaczonymi pod zabudowę oznaczonymi odpowiednio symbolami MU.11 i MN.18.
ZL.01 ZL.02 ZL.03 ZL.04 ZL.05 ZL.06	Tereny zieleni leśnej 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o lasach; 2) zakaz zabudowy; 3) zakaz grodzienia; 4) teren elementarny oznaczony symbolem ZL.05 położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo”, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.
KD.01	Tereny drogi publicznej 1) droga gminna nr 171006N – docelowo drogę należy wykonać w klasie technicznej L (lokalnej); 2) docelowa (łączna) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi.
KD.02 KD.03	Tereny dróg publicznych 1) droga w klasie technicznej D (dojazdowej); 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
KDW.01	Tereny dróg wewnętrznych

KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06 KDW.07 KDW.08 KDW.09 KDW.10 KDW.11 KDW.12 KDW.13 KDW.14	1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m; 3) część terenu elementarnego KDW.14 położona jest w granicach Obszaru Natura 2000 „Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo”, na którym obowiązują zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05 Kpj.06 Kpj.07 Kpj.08 Kpj.09 Kpj.10 Kpj.11 Kpj.12 Kpj.13 Kpj.14 Kpj.15	Tereny ciągów pieszo-jezdných 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
Kx.03 Kx.04 Kx.05	Tereny ciągów pieszych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

§ 11. 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 2018 r. poz. 1945).

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

Przedmiotowy plan w części terenów stanowi zmiany planów, gdyż obejmuje swoim zasięgiem kilka obszarów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy obejmuje częściowo tereny nie objęte planem miejscowym oraz tereny przeznaczone w obowiązujących planach głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, pensjonatową, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji oraz pod zieleń, a także komunikację pieszą i jezdnią.

Plan w większości adaptuje istniejące funkcje terenów, a zmiany dotyczą głównie zasad i sposób zagospodarowania terenów. Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów i umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami mieszkańców.

Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących uchwał, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

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:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XLIV/658/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki”.

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

Tereny objęte planem stanowią własność gminy, skarbu państwa i prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach gminy (na obszarze wiejskim), które w części są zabudowane i posiadają sieć dróg wzdłuż których przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny w zakresie infrastruktury technicznej wyposażone są w niezbędne sieci, w tym wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy tj.: 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.