

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Wydminy**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy - Wyspa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwała co następuje:

**§1.** Uchwała się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy - Wyspa* zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XVII/106/2020 Rady Gminy Wydminy z dnia 11 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy – Wyspa*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z 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 uchwały;
- 4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia wprowadzające

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - UT – tereny usług turystycznych;
  - US – tereny usług sportu i rekreacji;
  - ZP – tereny zieleni urządzonej;
  - ZN – tereny zieleni naturalnej;
  - ZL – tereny lasów;
  - Upk – tereny plaży publicznej i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych;
  - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - KD – tereny drogi publicznej;
  - Kpr – tereny ciągu pieszo-rowerowego.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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;
- 15) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych 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 linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury;

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
  - 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
  - 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 5) pasa szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego;
  - 6) granice aglomeracji Wydminy;
  - 7) pomnika przyrody.
2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:
- 1) jezioro Wydmiańskie.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §20 uchwały;
- 2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
  - a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
  - b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej,
  - c) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego,
  - d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym mazurskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się ścian z okrągłaków),
  - e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach;
- 3) w zakresie pokrycia dachów, do regionalnych cech zabudowy zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
  - a) stosowanie materiałów nowoczesnych o zbliżonej kolorystyce,
  - b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
  - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
- 4) w zakresie detali architektonicznych do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
  - a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
  - b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
  - c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
  - d) zdobione werandy i ganki;
- 5) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:
  - a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

- c) stosowanie żywoplotów z drzew liściastych (np. grab, buk, wiąz).

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

1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w którym obowiązują przepisy lokalne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) w granicach planu (teren elementarny ZL.01) znajduje się pomnik przyrody *grab zwyczajny* ustanowiony Uchwałą Nr XVII/69/2011 Rady Gminy Wydminy z dnia 19 października 2011 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody drzewa rosnącego na terenie Gminy Wydminy opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 177 poz. 2651 z 14.11.2011 r. – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz w/w uchwałą ustanawiającą pomnik przyrody;

3) na rysunku planu wyznaczono pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu wynikające z przepisów o Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

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

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały;

7) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora.

**§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji zabudowy;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

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

1) w granicach planu do przestrzeni publicznych należą tereny elementarne Upk.01, Upk.02, KD.01;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych 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.

**§ 12. 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) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

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

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

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

- a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,
- c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

- 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 rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

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

**§ 16.** 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;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) 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 uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) teren elementarny Upk.01 (zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do planu) położony jest w granicach aglomeracji Wydminy wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Gminy Wydminy Nr XXVII/163/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wydminy, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 6) 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 zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem realizowana będzie poprzez drogę publiczną (gminną) oznaczoną symbolem KD.01;
- 2) dostęp do pozostałych terenów realizowany będzie poprzez komunikację wewnętrzną oraz drogi leśne;

3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

- a) realizacja sieci wodociągowej do terenów US,
- b) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren elementarny Upk.02.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
<b>UT.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: usług hotelarskich, powiązanych usług medycznych i rehabilitacyjnych, domów do krótkotrwałego wypoczynku, a także obiektów rekreacji i sportu.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy: dla obiektów hotelarskich i powiązanych obiektów usługowych – 14,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla domów do krótkotrwałego wypoczynku – 6,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów nie więcej niż 10,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla obiektów rekreacji i sportu (np. sala sportowa, basen) dopuszcza się inną geometrię dachów;</li> <li>5) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</li> <li>6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</li> <li>7) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, przy czym powierzchnię biologicznie czynną należy pozostawić jako naturalne tereny istniejących zadrzewień;</li> <li>9) miejsca do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe należy lokalizować w granicach terenu elementarnego;</li> <li>10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>11) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>12) dojazd do terenu należy realizować z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny usług sportu i rekreacji</b> W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: pola namiotowego.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku;</li> <li>2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4,0m,</li> <li>3) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych</li> </ol>

	<p>i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,10;</li> <li>5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 85%;</li> <li>6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>7) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>8) dojazd do terenu należy realizować poprzez istniejącą drogę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</li> <li>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>US.02</b></p>	<p><b>Tereny usług sportu i rekreacji</b>  W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: kempingu lub pola namiotowego.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku;</li> <li>2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4,0m,</li> <li>3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,10;</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 85%;</li> <li>5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</li> <li>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>US.03</b></p>	<p><b>Tereny usług sportu i rekreacji</b>  W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: pola namiotowego .</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację amfiteatru realizowanego jako inwestycja celu publicznego z zakresu samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej;</li> <li>3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4,0m, maksymalna wysokość amfiteatru – 8,0 m;</li> <li>4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,15;</li> <li>5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 75%;</li> <li>6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>7) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</li> </ol>

	9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>Upk.01</b>	<p><b>Teren plaży publicznej i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych</b>  W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: zabudowy usługowej związanej z funkcjonowaniem plaży i kąpieliska.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) adaptuje się istniejący budynek usługowy oraz budowle i urządzenia sportu i rekreacji;</li> <li>3) należy stosować nawierzchnię naturalną (trawiastą lub piaszczystą);</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację budynków do obsługi plaży publicznej i kąpieliska;</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>6) ustala się następujące parametry zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 8,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,5m;</li> <li>b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10;</li> <li>c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,15;</li> </ol> </li> <li>7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</li> <li>8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;</li> <li>9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>10) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>Upk.02</b>	<p><b>Teren plaży publicznej i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych</b>  W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz obiektów sportowych.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) ustala się następujące parametry zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 9,0m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</li> <li>c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,35;</li> </ol> </li> <li>3) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;</li> <li>5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych;</li> <li>7) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>8) dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz</li> </ol>

	<p>infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZN.01</b>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <p>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>2) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia;</p> <p>3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</p> <p>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
<b>ZL.01</b>	<p><b>Tereny lasów</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, w tym drogi leśne;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek edukacyjnych (pieszych i rowerowych), lokalizację tablic edukacyjnych i miejsc odpoczynku, jako urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami o lasach;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>5) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach;</p> <p>6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>7) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody <i>grab zwyczajny</i> - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>2) ustala się następujące parametry dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury:</p> <p>a) maksymalna wysokość nie więcej niż 5,5 m;</p> <p>b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10;</p> <p>c) intensywność zabudowy: 0,05-0,15;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;</p> <p>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</p> <p>5) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>7) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.02 ZP.03 ZP.04</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się wyłącznie możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</p>



	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;</li> <li>2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.</li> </ol>
<b>WS.01</b>	<p><b>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</b></p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>3) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.</li> </ol>
<b>KD.01</b>	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) droga gminna w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>Kpr.01</b>	<p><b>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ciąg pieszo-rowerowy wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej;</li> <li>2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>5) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</li> </ol>

#### **Rozdział IV**

##### 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 Wójtowi Gminy Wydminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

## 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 2022r. poz. 503 z późn. zm.).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XVII/106/2020 Rady Gminy Wydminy z dnia 11 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, na Wyspie stanowiącej część miejscowości Wydminy. Plan obejmuje tereny istniejących plaż przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy pod plaże publiczne, tereny z pozostałą zabudową usług turystycznych, jak również tereny dotychczas niezabudowane i niezagospodarowane. Plan wprowadza uporządkowaną strukturę układu zabudowy usług turystycznych i rekreacji w nawiązaniu do dawnego zespołu zabudowy pensjonatowej. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, 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.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany 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. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory 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 gminy dla której Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałę Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy.

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

Teren objęty planem stanowi własność: Gminy Wydminy, PGLLP oraz własność prywatną. Jest położony bezpośrednio przy drodze gminnej, wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga gminna KD.01 oraz drogi leśne.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych - realizacja sieci wodociągowej do terenów US, realizacja sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto wyznaczono teren Upk.02 w granicach którego przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego (samorządowe obiekty kulturalne i sportowe połączone z plażą publiczną i kąpieliskiem).

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.