

UCHWAŁA NR XLVI/340/2023
Rady Gminy Wydminy

z dnia 11 stycznia 2023r.

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 (tekst jedn. 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) 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 1:1000 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 Wydmieńskiego;
 - 6) granice aglomeracji Wydminy;
 - 7) pomnika przyrody.
2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:
- 1) jezioro Wydmieńskie.

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 pazyry 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 Elckiego, 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 Elckiego;

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 Elckiego;

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 scaleń i podziałów nieruchomości;

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

- a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
- 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 m²;
 - d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 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 uwzględniać 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 zaopatrzone 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
UT.01	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>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"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 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; 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; 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; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 7) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00; 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; 9) miejsca do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe należy lokalizować w granicach terenu elementarnego; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 11) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 12) dojazd do terenu należy realizować z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.01	<p>Tereny usług sportu i rekreacji</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: pola namiotowego.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku;

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

	<p>8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;</p> <p>9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>Upk.01</p>	<p>Teren plaży publicznej i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych 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"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²; 2) adaptuje się istniejący budynek usługowy oraz budowle i urządzenia sportu i rekreacji; 3) należy stosować nawierzchnię naturalną (trawistą lub piaszczystą); 4) dopuszcza się lokalizację budynków do obsługi plaży publicznej i kąpieliska; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) ustala się następujące parametry zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 8,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,5m; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,15; 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; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 10) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>Upk.02</p>	<p>Teren plaży publicznej i kąpieliska stanowiący dostęp do wód publicznych 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"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 2) ustala się następujące parametry zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 9,0m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 6,0m; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,35; 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; 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte

	<p>w § 8;</p> <ol style="list-style-type: none"> 6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych; 7) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 8) dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje całkowity zakaz grodzienia; 3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 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.
ZL.01	<p>Tereny lasów</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, w tym drogi leśne; 2) obowiązuje zakaz zabudowy; 3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek edukacyjnych (pieszych i rowerowych), lokalizację tablic edukacyjnych i miejsc odpoczynku, jako urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami o lasach; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 5) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach; 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; 7) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody <i>grab zwyczajny</i> - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</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> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 2) ustala się następujące parametry dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość nie więcej niż 5,5 m; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; c) intensywność zabudowy: 0,05-0,15; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 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; 5) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 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; 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZP.02 ZP.03 ZP.04	Tereny zieleni urządzonej W ramach przeznaczenia terenu ustala się wyłącznie możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
WS.01	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych Warunki zagospodarowania terenu: 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.
KD.01	Teren drogi publicznej 1) droga gminna w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
Kpr.01	Tereny ciągu pieszo-rowerowego 1) ciąg pieszo-rowerowy wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 5) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

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
Waldemar Antoni Samborski

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 XLV/332/2022 z dnia 16 grudnia 2022 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, kanalizację sanitarną, sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć telekomunikacyjną. 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.