

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXIX/178/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sucholaski.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sucholaski – półwysep, gmina Wydminy;
- 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 oraz z danych przestrzennych planu, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

### **Rozdział I**

#### Ustalenia wprowadzające

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

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolem:
  - ML – tereny rekreacji indywidualnej,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZL – lasy,
  - ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - Upk – tereny plaży i kąpieliska,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - R – tereny rolnicze,
  - KD – tereny drogi publicznej,
  - KDW – tereny drogi wewnętrznej,
  - Kp – tereny ciągów pieszych,
  - Ti – tereny infrastruktury technicznej;
- 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;
- 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.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) 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;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden obiekt budowlany;

4) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

**§ 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) wymiarowania;
- 7) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP.

**2.** Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) zasada lokalizacji budynków wraz z kierunkiem kalenicy głównej;
- 3) orientacyjnego przebiegu rekreacyjnej ścieżki pieszej;
- 4) 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 §18 oraz zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

2) w zakresie kolorystyki i geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18;

3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do lokalnych cech architektury mazurskiej;
- b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramiczne, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;

4) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – nie ustala się;

6) w granicach planu ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

**§ 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 i zakazy, w tym między innymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego, oznaczonym na rysunku planu,
- b) zakaz niszczenia i likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych,
- c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) 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;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego zawartych w § 18 niniejszej uchwały;

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

6) działania inwestycyjne realizowane w granicach planu nie mogą prowadzić do łamania nakazów i zakazów, w tym w szczególności zakazu zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry wynikających z przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

#### § 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 18 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem AZP 19-75/1 jako ślad osadnictwa z okresu nowożytności,

2) stanowisko archeologiczne podlega ochronie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne Upk.01, US.01, KD.01 ;

2) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**§ 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:

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

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

a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup> ,

b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 16 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,

d) dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

5) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych;

6) w zakresie realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

a) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków,

oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) wprowadza się zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 7) 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;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni dróg 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) 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.

#### § 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawową drogą łączący obszar planu z systemem dróg publicznych jest droga gminna oznaczona symbolem KD.01;
- 2) powiązanie terenów objętych planem z drogą publiczną zapewnia KD.01 zapewnia projektowana droga wewnętrzna KDW.01;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

§ 18. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>ML.01</b> <b>ML.02</b> <b>ML.05</b>	<b>Tereny rekreacji indywidualnej</b>  Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji nie więcej niż 1 budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej; 2) dopuszcza się lokalizację wiaty gospodarczej lub garażowej oraz obiektów małej architektury; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m <sup>2</sup> ; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) wysokość zabudowy: dla budynków od 6,0 do 7,5 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0

	<p>m;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°;</li> <li>7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w kolorach czerwieni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,06 (6%);</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,12;</li> <li>11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenów zlokalizowana jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w §8;</li> <li>15) w granicach terenu ML.02 występują zadrzewienia, których usunięcie stanowi wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody, co zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ol>
<b>ML.03</b>	<p><b>Tereny rekreacji indywidualnej</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejący podział - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>3) wysokość zabudowy: dla obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku - nie więcej niż 3,0 m;</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 95%;</li> <li>5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>ML.04</b>	<p><b>Tereny rekreacji indywidualnej</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji nie więcej niż 1 budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</li> <li>3) adaptuje się istniejący podział - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu zlokalizowana jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>6) wysokość zabudowy: dla budynków od 6,0 do 7,5 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 3,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°;</li> <li>8) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni;</li> <li>9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały;</li> </ol>

	<p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10;</p> <p>11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,20;</p> <p>12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny usług sportu i rekreacji</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: kempingu, pola namiotowego;</li> <li>2) ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</li> <li>3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,0 m,</li> <li>4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 90%;</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 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>
<b>Upk.01</b>	<p><b>Tereny plaży publicznej i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość urządzenia plaży publicznej, ogólnodostępnej;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95%;</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) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>6) należy stosować nawierzchnię naturalną (trawiastą lub piaszczystą);</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>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b></p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</li> <li>2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu 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, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.</li> </ol>

<b>RM.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków i obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego, w tym: budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów małej architektury.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) dopuszcza się realizację dojazdów;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynków inwentarskich i gospodarczych 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: adaptuje się geometrię dachów na istniejących budynkach, dla nowych budynków ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>6) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym wyglądzie w odcieniach czerwieni;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;</li> <li>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,55;</li> <li>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;</li> <li>10) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie więcej niż 10 DJP;</li> <li>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>14) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.</li> </ol>
<b>R.01</b> <b>R.02</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne;</li> <li>3) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych jako otwartych;</li> <li>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny położone są w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b>	<p><b>Teren zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych jako otwartych;</li> <li>3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>ZL.01</b>	<p><b>Lasy</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu;</li> <li>2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek edukacyjnych (pieszych i rowerowych), lokalizację tablic edukacyjnych i miejsc odpoczynku, jako urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami o lasach;</li> <li>3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach;</li> <li>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydzińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>KDW.01</b>	<p><b>Teren drogi wewnętrznej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</li> <li>2) droga o nawierzchni naturalnej (gruntowej), przepuszczalnej;</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 KDW.01 położony jest w pasie szerokości</li> </ol>

	100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
<b>KDW.02</b>	<b>Teren drogi wewnętrznej</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;</li> <li>2) droga o nawierzchni naturalnej (gruntowej), przepuszczalnej;</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 część terenu KDW.02 położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>Kp.01 Kp.02 KP.03</b>	<b>Tereny ciągów pieszych</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m;</li> <li>2) nawierzchnię należy utrzymać jak naturalną (gruntową), przepuszczalną;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>4) dopuszcza się realizację dojazdów do nieruchomości poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem KP.03;</li> <li>5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenów położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>
<b>Ti.01</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;</li> <li>2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmińskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol>

#### **Rozdział IV** Ustalenia końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 21. 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 (Dz. U. z 2022 r. 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 XXIX/178/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sucholaski. Plan obejmuje istniejące tereny rolnicze, zabudowę zagrodową oraz lasy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach planu znajdują się następujące funkcje: usługowa, turystyczna i rekreacji indywidualnej. 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 Uchwałą Nr XLII/294/2022 z dnia 15 lipca 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:**

Tereny objęte planem stanowią własność: Gminy Wydminy, Skarbu Państwa (Lasy Państwowe) i prywatną. Są położone na półwyspie w miejscowości Sucholaski nad jeziorem Wydzińskim, wyposażone w infrastrukturę techniczną – sieć wodociągowa. W zakresie komunikacji podstawę stanowi istniejąca droga gminna KDW.01 oraz projektowana droga KDW.02.

W granicach planu nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji. Wyznaczono teren Upk.01, w granicach którego przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego (tereny plaży i kąpieliska).

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.