

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Wydminy
z dnia

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy
 pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydzińskiego i terenami
 kolejowymi**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwala co następuje:

§1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydzińskiego i terenami kolejowymi* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/220/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy znajdujących się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych.

§ 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 pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydzińskiego i terenami kolejowymi*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasad 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:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
 - ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - UP – tereny zabudowy usług publicznych;
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych;
 - UK – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
 - UO – tereny zabudowy usług oświaty;
 - US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
 - PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usług;
 - KG – tereny garaży;
 - R – tereny rolnicze;
 - ZL - lasy;
 - WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - KD - tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - KP - tereny parkingów publicznych;
 - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - TK – tereny kolejowe.
- 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 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, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć nadziemna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie wchodząc z nim w konflikt;
- 6) strefie ochrony i kształtowania pierzei – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment zabudowy tworzącej pierzeję ulicy lub placu, dla którego plan wprowadza specjalne zasady ochrony i kształtowania nowej zabudowy;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 6. 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) wymiarowania;
- 6) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomych;
- 9) obiektów objętych ochroną na podstawie miejscowego planu;
- 10) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 12) pomnika przyrody – aleja drzew;
- 13) pojedynczego pomnika przyrody;
- 14) stref ochrony i kształtowania pierzei;
- 15) osi widokowych;
- 16) otwarcie widokowych;
- 17) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 18) granic aglomeracji Wydminy;
- 19) granic strefy ochrony obszaru kolejowego;
- 20) granic terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa;
- 21) obszaru kolejowego;
- 22) granic zwartej zabudowy wsi;

23) pasa szerokości 100 m od brzegu naturalnych zbiorników wodnych.

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 dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;
 - 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 ceramicznej, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;
 - c) dachy pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - c) stosowanie ogrodzeń żywopłotowych z drzew liściastych (np. grab, buk);
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania pierzei ustala się:
 - a) rekonstrukcję i uzupełnienie zabytkowych pierzei,
 - b) zachowanie linii zabudowy, zasad podziału i rytmiczności pierzei,
 - c) nawiązanie nowej zabudowy (uzupełnienia, domknięcia) do zabudowy historycznej pod względem, stylu, skali i formy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w którym obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępowania od zakazów;
- 2) na rysunku planu oznaczono pas szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępowania od zakazu wynikającej z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są pomniki przyrody (pojedyncze i grupowe), objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
 - a) aleja drzew dęb szypułkowy 8 szt. usytuowana przy ul. Grunwaldzkiej przed plebanią Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Chrystusa Zbawiciela,
 - b) klon zwyczajny usytuowany po zachodniej stronie skrzyżowania ul. Kolejowej i ul. Dworcowej,
 - c) klon zwyczajny usytuowany po wschodniej stronie skrzyżowania ul. Kolejowej i ul. Dworcowej;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności składowania i przetwarzania uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub pyłów;
- 8) wokół terenów cmentarzy znajdujących się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m;
- 9) w odległości ok. 780 m od południowo-zachodniej granicy planu zlokalizowana jest farma wiatrowa składająca się z 3 turbin o mocy jednostkowej 1,5 MW i wysokości do 138m (razem z turbiną) położona w miejscowości Wydminy – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) 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:

1) w granicach planu zlokalizowany jest jeden obiekt wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (numeracja zgodna z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Nr rejestrowy	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	Kościół Parafialny pw. Chrystusa Zbawiciela wraz z wyposażeniem wnętrza (w granicach ogrodzenia)	A-216	Wydminy ul. Grunwaldzka 41	680	UK.02 (cały teren podlega ochronie)

2) w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w granicach planu zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja zgodna z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	Plebania przy Kościele pw. Chrystusa Zbawiciela	Wydminy	674	MWU.06
2	Dom – ul. Grunwaldzka 27	Wydminy	702/2	MW.13
3	Dom – ul. Grunwaldzka 29	Wydminy	704/1	MW.12
4	Dom – ul. Grunwaldzka 31	Wydminy	704/3	MW.12
5	Dom – ul. Grunwaldzka 33	Wydminy	704/6	MW.12
6	Dom – ul. Grunwaldzka 47	Wydminy	742/4	MWU.03
7	Szkoła – ul. Grunwaldzka 27	Wydminy	745	UO.01
8	Dom – ul. Dworcowa 1	Wydminy	681/110	MWU.01
9	Dom – ul. Dworcowa 5	Wydminy	581/54	MW.02
10	Dom – ul. Kolejowa 1	Wydminy	681/45	MW.09
11	Dom – ul. Kolejowa 3	Wydminy	195	MW.09
12	Dom – ul. Suwalska 1	Wydminy	528	MNU.12
13	Dworzec w zespole dworca kolejowego /przebudowany/	Wydminy	679/18	TK.03

4) w odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) w zakresie kształtowania i zagospodarowania otoczenia obiektów zabytkowych oraz obiektów o wysokich walorach zabytkowych ustala się zachowanie lokalnego charakteru i cech architektury mazurskiej, do których 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) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego;
- c) ozdobne boniowanie na narożnikach budynków lub na całej elewacji parteru (najczęściej w układzie poziomym);
- d) ozdobne ryzality na ścianach frontowych umieszczone centralnie (podkreślające drzwi wejściowe) lub symetrycznie;
- e) ozdobne zwieńczenia ścian szczytowych podkreślone wyprawami murarskimi i tynkarskimi na wysokości kalenicy;
- f) dachy strome w układzie połaci dwuspadowym, wielospadowym, mansardowym lub naczółkowym pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;
- g) lukarny i wykusze w połaci dachowej przykryte daszkiem pulpitem lub dwuspadowym;
- h) okapy dachów podparte najczęściej na gzymsie, wysuniętym stosunkowo niewiele przed lico ściany;

~~i) lokalne detale architektonicznych, w tym w szczególności: ozdobne gzyms nad kondygnacją parteru, okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z ozdobną obudową okna, drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części;~~

6) w granicach planu zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne AZP nr 20-76/25 pokazane na rysunku planu;

7) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego należy stosować ochronę 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 oznaczone symbolami UO.01, US.01, ZL.03, KP.01, KP.02 i drogi publiczne;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego w §20;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się 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 objętych planem miejscowym:

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

2) adaptuje się istniejące podziały nieruchomości;

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

a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m²,

b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy 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;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

3) plan od strony południowej przylega do obszaru kolejowego:

a) przy realizacji ustaleń planu należy zachować odległości budynków od granic obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym: w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,

b) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,

c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,

d) poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,

e) w innych przypadkach niż wymienione w lit. d - w odległości nie mniejszej niż 6,0m od skrajnej szyny;

4) wokół cmentarzy znajdujących się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m (w odległości 50m-150m od cmentarza zlokalizowane są sieci wodociągowe zaopatrujące wszystkie budynki w wodę oraz ustalono nakaz przyłączenia nowych budynków do sieci wodociągowej na całym

obszarze planu) - ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

§ 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) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, lokalizowanych pomiędzy granicą działki a linią zabudowy lub w wzdłuż (w zbliżeniu) do granicy działki;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz 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) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) część terenów elementarnych (zgodnie z oznaczeniem na rysunku) położona 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) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linia napowietrzna średniego napięcia,
 - c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 7,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania,
 - d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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) główny szkielet komunikacyjny terenu objętego planem obsługa stanowią: droga wojewódzka nr 655, droga powiatowa nr 1706N oraz drogi powiatowe: 1710N i 1714N ,
obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych następować będzie poprzez wyznaczone na rysunku planu, istniejące i projektowane drogi gminne i drogi wewnętrzne;

- 2) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;
 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji zalicza się: budowę głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono realizację przestrzeni publicznych wynikających z ustaleń terenu elementarnego US.01 i ZL.03.

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
MNU.01 MNU.04 MNU.05 MNU.06	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MNU.02 MNU.13	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej,

	<ol style="list-style-type: none"> 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym; 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MNU.03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej, 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 8) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) teren znajduje się w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
MNU.07	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;

	<ol style="list-style-type: none"> 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony ul. Grunwaldzkiej: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, b) od strony jeziora Wydmiańskiego: dla budynków mieszkalnych i usługowych trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m, c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9) 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; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,05; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;
<p>MNU.08 MNU.09 MNU.10 MNU.11 MNU.12</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9) 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; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,70; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;
<p>MN.01 MN.02</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>

<p>MN.03 MN.04 MN.05 MN.06 MN.07 MN.08 MN.09 MN.11 MN.19 MN.20 MN.21 MN.22 MN.23 MN.24 MN.25 MN.26 MN.27 MN.28 MN.30 MN.31 MN.32</p>	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9) 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; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,70; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 15) tereny MN.19 i MN.20 zlokalizowane są w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń; 16) w granicach terenów MN.01 i MN.05 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – ochrona stanowiska zgodnie z § 10 niniejszych ustaleń. 17) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren MN.27 znajduje się w pasie szerokości 100m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 18) teren MN.28 znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
<p>MN.10 MN.13 MN.14 MN.15 MN.16 MN.17 MN.18</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych w liczbie nie większej niż 1 budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połączy głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9) 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; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35;

	<ol style="list-style-type: none"> 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 15) dojazd do terenu MN.18 należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.09 oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kpj.05; 16) teren MN.13 zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
MN.12	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych w liczbie nie większej niż 1 budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 7) 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; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30; 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 13) teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
MN.29	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 190 m²; 3) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek tworzący fragment pierzei ulicy Grunwaldzkiej, zlokalizowany w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w strefie ochrony i kształtowania pierzei, 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: w nawiązaniu do sąsiednich budynków w pierzei, jednak nie więcej niż 10,0 m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 7) 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; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,85;

	<p>9) intensywność zabudowy: od 0,85 do 1,80;</p> <p>10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie przestrzeni publicznej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MWU.02 MWU.03 MWU.04 MWU.06</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe, w tym handel) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) w granicach terenu zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu; 3) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei, 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu pierzei; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 7) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 500m²; 9) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, przy czym dla zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony i kształtowania pierzei wysokość budynków należy kształtować w nawiązaniu do sąsiednich budynków w pierzei; 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 11) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 12) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych objętych ochroną na podstawie niniejszego planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały, dotyczące lokalnych cechy zabudowy; 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,80, 14) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,8; 15) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 16) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 17) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: <ol style="list-style-type: none"> a. nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, c. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży, 18) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.
<p>MWU.01 MWU.05</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe, w tym handel) realizowaną łącznie lub zamiennie.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką

	<p>budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <ol style="list-style-type: none"> 5) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 500m²; 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,80, 11) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 14) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: <ol style="list-style-type: none"> a. nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, c. nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży, 15) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.
<p>MW.01 MW.02 MW.03 MW.04 MW.05 MW.06 MW.07 MW.08 MW.09 MW.10 MW.11 MW.15 MW.16</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 3) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 800m²; 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe, dla terenów elementarnych MW.08, MW.10 dopuszcza się realizację dachów płaskich; 9) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,75; 11) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 15) tereny MW.02, MW.05 (w niewielkiej części) i MW.16 zlokalizowane są w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń; 16) teren MW.01 i MW.02 zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
<p>MW.12 MW.13 MW.14</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) w granicach terenu zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej

	<p>na rysunku planu;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei; 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu pierzei; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 260m²; 8) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 10) 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; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,75; 12) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
ML.01	<p>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m², 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 5) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 6) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,35; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej; 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 14) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

UP.01	<p>Teren zabudowy usług publicznych</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz dojść i dojazdów; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 8) intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,8; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 11) teren UP.01 zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
UP.02	<p>Teren zabudowy usług publicznych</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz dojść i dojazdów; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50; 8) intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,5; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 10) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni usług.
UK.01	<p>Teren zabudowy usług kultu religijnego</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 55°, przy czym dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów dla specjalnych elementów budynku, takich jak: wieże, kopuły, wiatrołapy, krużganki itp.; 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz dojść i dojazdów; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50; 8) intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,5; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 10) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni usług; 11) dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.

<p>UK.02</p>	<p>Teren zabudowy usług kultu religijnego W granicach terenu UK.02 zlokalizowany jest budynek kościoła wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków (wraz z terenem w granicach ogrodzenia), objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3438 m²; 3) wysokość zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynku zabytkowego; 4) geometria dachów: obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachów; 5) w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych objętych ochroną rejestrową obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 7) intensywność zabudowy: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 9) miejsca postojowe należy realizować poza granicami działki.
<p>UO.01</p>	<p>Tereny zabudowy usług oświaty W ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji usług oświaty, w tym: szkoły, przedszkola, żłobka.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 4) dopuszcza się lokalizację budynku sali gimnastycznej i pływalni, boisk i innych urządzeń sportowych; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) dopuszcza się realizację dojazdów; 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałe obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0m; 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 20° do 51°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym, przy czym dla budynków sali gimnastycznej i pływalni dopuszcza się inną geometrię dachów; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60; 11) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 13) miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
<p>UT.01 UT.02 UT.03</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy hotelowej lub pensjonatowej z bazą gastronomiczną i innymi powiązаныmi usługami turystycznymi.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m²; 3) projekt zagospodarowania terenów należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5) wszystkie budynki w granicach terenu elementarnego powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia, kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;

	<ol style="list-style-type: none"> 7) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 8) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 9) maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe; 10) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 12) intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 14) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 16) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 17) nie dopuszcza się lokalizacji kempingów i pól biwakowych; 20) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny UT.01 i UT.02 znajdują się w pasie 100 m od brzegów jeziora Wydmńskiego - obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 21) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.01	<p>Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji, w tym: boiska, siłownie, place zabaw, ścieżki edukacyjne, skateparki i inne.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 4) geometria dachów: dachy płaskie; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,20; 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 5; 9) dopuszcza się lokalizację budynków obsługi oraz budynków administracyjno-socjalnych; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
PU.01	<p>Tereny zabudowy produkcyjnej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym handlu. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz magazynów energii.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60; 7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu

	<p>do powierzchni działki budowlanej – 20%;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby,</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>11) zabudowę produkcyjną należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne zanieczyszczenia) w stosunku do terenów sąsiadujących.</p>
PU.02 PU.03	<p>Tereny zabudowy produkcyjnej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym handlu. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz magazynów energii.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,35; 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 8) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 2 zatrudnione osoby, 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych; 10) zabudowę produkcyjną należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne zanieczyszczenia) w stosunku do terenów sąsiadujących; 11) tereny P.02 i P.03 znajdują się w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
KG.01 KG.02 KG.03	<p>Tereny garaży</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy garażowej</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 20 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) wysokość zabudowy: 3 m +/- 0,2 m; 4) geometria dachów: dachy płaskie; 5) kolorystyka dachów: nie ustala się; 6) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0; 7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,0 do 1,0; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego – nie ustala się; 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
R.01	<p>Tereny rolnicze</p> <p>Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez możliwości zabudowy.</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla inwestycji nie wymagających zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze; 2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren R.01 znajduje się w pasie szerokości 100m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

ZL.01 ZL.02	Lasy 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.
ZL.03	Lasy (park wiejski) 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu zgodnie z przepisami o lasach; 3) maksymalna wysokość urządzeń turystycznych nie więcej niż 4,0 m.
WS.01 WS.02 WS.03 WS.04 WS.05 WS.06 WS.07 WS.08	Tereny wód powierzchniowych 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.
KD.01 KD.03 KD.04 KD.05 KD.06 KD.07 KD.08 KD.09 KD.11 KD.12 KD.13 KD.14 KD.15 KD.17 KD.19 KD.20 KD.21 KD.22 KD.23 KD.24 KD.25 KD.26 KD.27 KD.28	Teren dróg publicznych 1) drogi gminne w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KD.02 KD.10 KD.16	Tereny dróg publicznych 1) drogi powiatowe w klasie technicznej Z – zbiorczej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KD.18	Teren dróg publicznych 1) droga wojewódzka w klasie technicznej G – główna w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KDW.01 KDW.02	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.

KP.01 KP.02	Tereny parkingów publicznych <ol style="list-style-type: none"> 1) lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) w granicach terenu KP.02 obowiązuje zakaz zabudowy; 3) w granicach terenu KP.01 dopuszcza się lokalizację obiektu budowlanego do obsługi parkingu – maksymalna powierzchnia zabudowy 35 m², maksymalna wysokość 6,0m, geometria dachu – dach płaski; 4) minimalna liczba miejsc postojowych – 20; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%.
Kpj.01 Kpj.02 Kpj.03 Kpj.04 Kpj.05	Tereny ciągów pieszo-jezdnych <ol style="list-style-type: none"> 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
TK.01 TK.02 TK.03	Tereny kolejowe Teren TK.03 jest terenem zamkniętym, przez który przebiega linia kolejowa w rozumieniu przepisów odrębnych. <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) realizacja infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy o maksymalnej wysokości 25 m.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 XXXIII/220/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy znajdujących się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkalno-usługowej, tereny rolnicze, zabudowy produkcyjnej (istniejący tartak). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach planu znajdują się następujące funkcje: usługowa i usługowo-mieszkaniowa, mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna, tereny rolnicze. 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 XLIX/366/2023 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Tereny objęte planem stanowią własność: Gminy Wydminy, własność Polskich Kolei Państwowych SA, własność Powiatu Olsztyńskiego, własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz własność prywatną. Są położone bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 655 (ul. Grunwaldzka i ul. Suwalska) oraz drogach powiatowych nr 1706N (ul. Smętna) i 1712N (ul. Składowa) wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią droga wojewódzka i drogi powiatowe znajdujące się w granicach planu.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych – budowa głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wyznaczono teren US.01 w granicach którego przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego (obiekty rekreacyjno-sportowe).

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.