

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Wydminy
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwala co następuje:

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

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

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy – Wyspa*;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do uchwały;
- 4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UT – tereny usług turystycznych;
 - US – tereny usług sportu i rekreacji;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - ZL – tereny lasów;
 - Upk – tereny plaży publicznej i kąpieliska;
 - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - KD – tereny drogi publicznej;
 - Kpr – tereny ciągu pieszo-rowerowego.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19 uchwały;
- 2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
 - a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
 - b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej,
 - c) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego,
 - d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym mazurskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się ścian z okrągłaków),
 - e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach;
- 3) w zakresie pokrycia dachów, do regionalnych cech zabudowy zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
 - a) stosowanie materiałów nowoczesnych o zbliżonej kolorystyce,
 - b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
 - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych na powierzchni dachu;
- 4) w zakresie detali architektonicznych do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
 - a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
 - b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
 - c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
 - d) zdobione werandy i ganki;
- 5) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:
 - a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - c) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (np. grab, buk, wiąz).

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w którym obowiązują przepisy lokalne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) w granicach planu (teren elementarny ZL.01) znajduje się pomnik przyrody *grab zwyczajny* ustanowiony Uchwałą Nr XVII/69/2011 Rady Gminy Wydminy z dnia 19 października 2011 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody drzewa rosnącego na terenie Gminy Wydminy opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 177 poz. 2651 z 14.11.2011 r. – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz w/w uchwałą ustanawiającą pomnik przyrody;
- 3) na rysunku planu wyznaczono pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu wynikające z przepisów o Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 19 niniejszej uchwały;
- 7) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu do przestrzeni publicznych należą tereny elementarne Upk.01, Upk.02, KD.01;
- 2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 3) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni

za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, obiektów rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

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

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) teren elementarny Upk.01 oraz część terenu KD.01 (zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do planu) położona jest w granicach aglomeracji Wydminy wyznaczonej na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Wydminy oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Wydminy, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem realizowana będzie poprzez drogę publiczną (gminną) oznaczoną symbolem KD.01;
- 2) dostęp do pozostałych terenów realizowany będzie poprzez komunikację wewnętrzną oraz drogi leśne;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
UT.01	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: domów do krótkotrwałego wypoczynku, zabudowy gastronomicznej i pensjonatowej, urządzeń rekreacji i sportu oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3400 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 5) maksymalna szerokość elewacji – 20,0 m; 6) 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; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 10) miejsca do parkowania o nawierzchni naturalnej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług należy lokalizować w granicach terenu; 11) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 12) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 13) dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej; 14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 15) dojazd do terenu należy realizować poprzez istniejącą drogę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT.02	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: hoteli, pensjonatów, domów do krótkotrwałego wypoczynku, zabudowy gastronomicznej, szkoleniowej i rehabilitacyjnej, a także obiektów rekreacji i sportu oraz małej architektury.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną;

	<ol style="list-style-type: none"> 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, przy czym dla obiektów o specjalnej konstrukcji (np. sala sportowa, basen) dopuszcza się dachy jednospadowe; 5) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50; 7) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,00; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 9) miejsca do parkowania o nawierzchni naturalnej (trawiastej lub piaszczystej) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług należy lokalizować w granicach terenu; 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 11) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 12) dojazd do terenu należy realizować z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.01; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>US.01</p>	<p>Tereny usług sportu i rekreacji</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: pola namiotowego z jednym budynkiem obsługi administracyjno-sanitarnej oraz małej architektury służącej utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) adaptuje się istniejącą zabudowę; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°; 6) 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; 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; 8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,10; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 10) 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; 11) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 12) miejsca do parkowania o nawierzchni naturalnej należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie większej niż 5; 13) dojazd do terenu należy realizować poprzez istniejącą drogę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; 14) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń;

	15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.02	<p>Tereny usług sportu i rekreacji – stanowiące dostęp do wód publicznych W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: kempingu, pola namiotowego, oraz małej architektury służącej utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych; 3) dopuszcza się lokalizację nieosłoniętych wiat związanych z obsługą kempingu; 4) wskaźniki i parametry zabudowy: 5) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5m, 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30° do 35°, 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,05; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 10) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.03	<p>Tereny usług sportu i rekreacji W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji: pola namiotowego z jednym budynkiem obsługi administracyjno-sanitarnej oraz małej architektury służącej utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych; 3) dopuszcza się lokalizację nieosłoniętych wiat związanych z obsługą pola namiotowego; 4) wskaźniki i parametry zabudowy: 5) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5m, 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30° do 35°, 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,05; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 9) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmiańskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 10) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
Upk.01 Upk.02	<p>Teren plaży publicznej i kąpieliska – stanowiący dostęp do wód publicznych Teren publicznej plaży i kąpieliska o nawierzchni naturalnej (trawiastej lub piaszczystej). W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: zabudowy związanej z funk-</p>

	<p>cjonowaniem plaży i kąpieliska, w tym domów do krótkotrwałego wypoczynku oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) adaptuje się istniejącą zabudowę, pomosty oraz budowle i urządzenia sportu i rekreacji; 3) ustala się następujące parametry zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - nie więcej niż 9,0m, pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 4,5m; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,20; 4) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 7) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN.01	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje całkowity zakaz grodzienia; 3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
ZL.01	<p>Tereny lasów</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, w tym drogi leśne; 2) obowiązuje zakaz zabudowy; 3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek edukacyjnych (pieszych i rowerowych), lokalizację tablic edukacyjnych i miejsc odpoczynku, jako urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami o lasach; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 5) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach; 6) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 7) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody <i>grab zwyczajny</i> - obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji: urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację wewnętrzną; 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3) ustala się następujące parametry dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość nie więcej niż 5,5 m; b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; c) intensywność zabudowy: 0,05-0,15; 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 5) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 16 niniejszych ustaleń; 8) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP.02 ZP.03 ZP.04	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się wyłącznie możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
WS.01	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.
KD.01	<p>Teren drogi publicznej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) droga gminna w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
Kpr.01	<p>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ciąg pieszo-rowerowy wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego; 4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 5) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Wydmieńskiego dopuszcza się wyłącznie lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

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

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

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy.

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

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

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych - realizacja sieci wodociągowej do terenów US, realizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

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.