

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mikołajkach**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XX/167/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty gmina Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki”;
- 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 oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

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

1) przeznaczenia terenów określone symbolami:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- Upw - tereny przystani wodnej, jako tereny dostępu do wód publicznych,
- UK – tereny zabudowy kultu religijnego,
- R – tereny rolnicze,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- Kx - tereny ciągu pieszego,
- Ti - tereny infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania 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 i komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiorce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć 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) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach hotelarskich;

9) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnej warstwy w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) linii obrazujących geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 6) granic terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji;
- 7) stumetrowej strefy ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych;
- 8) oznaczeń obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowisk archeologicznych z numerem AZP;
- 10) pasa ograniczonego zagospodarowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 11) granic obszarów zwartej zabudowy wsi.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §8 niniejszych ustaleń;

2) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;

3) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału zawartych w §8, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się w przedziale od  $70^{\circ}$  do  $110^{\circ}$ , za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych, a minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22,0m, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) w granicach planu wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, które obejmują obszar byłego państwowego gospodarstwa rolnego znajdujący się na terenie elementarnym UT.02 – dla terenów wymagających rehabilitacji ustala się:

a) likwidację zdekapitalizowanej, substandardowej zabudowy;

b) wyposażenie terenu w sieci uzbrojenia technicznego;

c) odbudowę i usprawnienie systemu melioracji szczegółowych;

d) przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

8) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

9) na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

10) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

11) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

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 – dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi takimi, jak stal, aluminium, szkło itp.;

12) w zakresie zasad rozmieszczania reklam ustala się:

a) możliwość lokalizacji jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż  $6 \text{ m}^2$  dla każdego z terenów usługowych;

- b) zakaz lokalizacji reklam z oświetleniem pulsacyjnym i ekranów elektronicznych;
- c) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na elewacji budynku;
- d) nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępowstwa od zakazów;

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

3) w granicach planu zlokalizowane jest ujęcie wody oznaczone na rysunku planu symbolem Ti.01 – ustala się strefę ochronną zgodnie z istniejącym ogrodzeniem ujęcia wody;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących 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 § 8 niniejszej uchwały;

## 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry zabudowy.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Obręb	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	mury obwodowe budynku wielofunkcyjnego w zespole dworsko-parkowym, XIX/XX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02
2	park w zespole dworsko-parkowym, XIX w.	Stare Tałty	262/50	Tałty	UT.02

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr AZP	Oznaczenie terenu elementarnego w planie
1	osada z okresu starożytności	Tałty	22-71/36	R.01
2	śląd osadnictwa z okresu nowożytnego	Tałty	22-71/37	UT.01, RM.01
3	śląd osadnictwa z okresu starożytności	Tałty	23-71/13	ZN.06

3) w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych (osiedlowych) oznaczone symbolem KDW, tereny ciągu pieszego (zejście do jeziora) oznaczone symbolem Kx

oraz tereny plaży wiejskiej oznaczone symbolem US.01;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,
  - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne średniego napięcia oraz linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia,
  - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii pasy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
  - c) w pasach ograniczonego zagospodarowania zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu pasy ograniczonego zagospodarowania dla przebudowanych linii przestają obowiązywać;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) 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;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

#### 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1779N Tałty-Mikołajki, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej L (droga lokalna);

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne: powiatową oznaczoną symbolem KD.01 i gminną KD.02, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06 oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj.01;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) w granicach planu miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy realizować w sposób i w liczbie określonej przepisami odrębnymi.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych.

#### 10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) Tereny przystani wodnej – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenie oznaczonym symbolem Upw.01;
- 2) Tereny plaż publicznych – jako tereny dostępu do wód publicznych na terenach oznaczonych symbolami US.01 i US.02.

11. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MN.01</b> <b>MN.09</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p>

	<p>3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°;</p> <p>7) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,18;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,30;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.02</b> <b>MN.03</b> <b>MN.08</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej plus jeden budynek gospodarczo-garażowy;</p> <p>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne;</p> <p>5) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,</p> <p>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 8,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dla nowych budynków - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</p> <p>9) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,40;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p>

<p><b>MN.05</b></p>	<p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne;</li> <li>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>7) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>8) geometria dachów: dla nowych budynków - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</li> <li>9) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</li> <li>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</li> <li>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MN.06</b> <b>MN.07</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: budynek gospodarczo-garażowy, mała architektura, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°;</li> <li>7) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</li> <li>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</li> <li>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> </ol>



	<p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego MN.06 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do którego obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały;</p> <p>14) część terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.</p>
<p><b>MW.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, infrastruktura techniczna, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</li> <li>5) geometria dachów: adaptuje się istniejące dachy płaskie, dopuszcza się nadbudowę łącznie wszystkich budynków mieszkalnych dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</li> <li>6) adaptuje się istniejące pokrycie dachów, w przypadku nadbudowy obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</li> <li>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;</li> <li>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego;</li> <li>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>MU.01</b> <b>MU.03</b> <b>MU.05</b> <b>MU.06</b> <b>MU.07</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem MU.06;</li> <li>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10,0m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dla nowych budynków dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</li> </ol>

	<p>8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego MU.06 zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem technologicznym stanowiącym strefę ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały.</p>
<p><b>MU.02</b> <b>MU.04</b> <b>MU.08</b> <b>MU.09</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami MU.02, MU.04, MU.08;</p> <p>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dla nowych budynków dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</p> <p>8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) część terenu MU.09 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.</p>
<p><b>MU.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p>

	<p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°;</p> <p>7) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem technologicznym stanowiącym strefę ograniczonego zagospodarowania w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 7 ust. 7 niniejszej uchwały;</p> <p>14) część terenu MU.10 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;</p> <p>15) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</p>
<p><b>MU.11</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <p>1) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>2) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 13,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</p> <p>7) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p>

<p><b>MU.12</b></p>	<p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa związana z usługami nieuciążliwymi realizowana łącznie lub zamiennie, w tym samym budynku lub w osobnych budynkach. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, mała architektura.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne;</li> <li>4) adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 11,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dla nowych budynków dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;</li> <li>8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</li> <li>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</li> <li>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,60;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</li> <li>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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>UT.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym hotel lub pensjonat. Przeznaczenie uzupełniające: mieszkanie dla właściciela lub obsługi budynku przeznaczenia podstawowego jako funkcja wbudowana lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarczo-garażowa, obiekty i urządzenia rekreacji i sportu.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 13,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 8,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku;</li> <li>7) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania;</li> <li>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40;</li> <li>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,80;</li> </ol>

	<p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p>
<b>UT.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usług turystycznych</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, w tym obiekty hotelowe. Przeznaczenie uzupełniające: budynki i obiekty portu jachtowego (mariny), zabudowa gospodarczo-garażowa, obiekty i urządzenia rekreacji i sportu, plaża, komunikacja wewnętrzna, mała architektura.</p> <p>1) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu elementarnego położona jest w granicach terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, dla których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 1 niniejszych ustaleń;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne i śródpolne;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 4 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze jednak nie więcej niż 16,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 48°, przy czym dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów portu jachtowego dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku;</p> <p>8) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, przy czym w przypadku specjalnej konstrukcji dachu możliwe są indywidualne rozwiązania;</p> <p>9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,00;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe;</p> <p>13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) część terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tały oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;</p> <p>16) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji – stanowiące dostęp do wód publicznych</b> Przeznaczenie podstawowe: plaża publiczna realizowana jako tereny dostępu do wód publicznych. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich, jak boiska sportowe realizowanych jako inwestycje celu publicznego, ciągi komunikacji rowerowej i pieszej. Przeznaczenie uzupełniające: jeden budynek gospodarczo-socjalny związany wyłącznie z funkcjonowaniem plaży (kąpieliska), sieci infrastruktury technicznej realizowane jako inwestycje celu</p>

	<p>publicznego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z terenem elementarnym MU.08;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,5 ha;</li> <li>3) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna jednak nie więcej niż 7,0 m;</li> <li>6) geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 48°;</li> <li>7) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</li> <li>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,02;</li> <li>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,02;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 5;</li> <li>13) cały teren położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.</li> </ol>
<b>US.02</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji – stanowiące dostęp do wód publicznych</b>  Przeznaczenie podstawowe: plaża publiczna realizowana jako tereny dostępu do wód publicznych wraz z ciągami komunikacji rowerowej i pieszej.  Przeznaczenie uzupełniające: pole namiotowe, sieci infrastruktury technicznej realizowane jako inwestycje celu publicznego.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren stanowi kontynuację plaży znajdującej się na terenie US.01;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wyznacza się;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m;</li> <li>5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</li> <li>6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>7) cały teren położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.</li> </ol>
<b>Upw.01</b>	<p><b>Tereny przystani wodnej – jako tereny dostępu do wód publicznych</b>  Publiczny tereny przystani sportów wodnych stanowiący dostęp do wód publicznych w skład której wchodzi: zabudowa związana z obsługą przystani i sportów wodnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejący pomost;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 0,5 ha;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 8,0 m;</li> <li>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 40° do 45°;</li> <li>6) pokrycie dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;</li> <li>7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,16;</li> </ol>

	<p>8) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,20;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania, wyłącznie o nawierzchni nieutwardzonej, należy lokalizować w granicach własnych terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 5;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) cały teren położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.</p>
<b>UK.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy kultu religijnego</b> Teren obejmujący Kapliczkę przydrożną.</p> <p>1) adaptuje się istniejący obiekt budowlany;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wyznacza się.</p>
<b>R.01 R.02 R.03</b>	<p><b>Tereny rolnicze</b> Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez możliwości zabudowy.</p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;</p> <p>2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>3) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;</p> <p>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego R.01 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p>
<b>RM.01 RM.02 RM.03 RM.04 RM.05 RM.06</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> Zabudowa zagrodowa realizowana w formie typowego mazurskiego siedliska rolniczego, polegającego na lokalizacji poszczególnych budynków po obwodzie prostokątnego podwórza, przy czym budynek mieszkalny powinien być zlokalizowany od strony drogi dojazdowej (frontem lub szczytem do drogi). Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele agroturystyczne.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne zlokalizowane na terenach elementarnych oznaczonych symbolami RM.01, RM.03, RM.04;</p> <p>4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°;</p> <p>7) pokrycie dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,30;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7 ust. 7 niniejszych ustaleń;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>

	<p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego RM.01 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń;</p> <p>14) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) określonej w przepisach odrębnych w jednym gospodarstwie rolnym.</p>
<p><b>ZN.01</b> <b>ZN.02</b> <b>ZN.03</b> <b>ZN.04</b> <b>ZN.05</b> <b>ZN.06</b> <b>ZN.07</b> <b>ZN.08</b> <b>ZN.09</b></p>	<p><b>Tereny zieleni naturalnej</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje całkowity zakaz grodzenia;</li> <li>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego poza gruntami rolnymi III klasy bonitacyjnej oznaczonymi na rysunku planu;</li> <li>4) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne oraz roślinność nadwodną;</li> <li>5) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</li> <li>6) część terenów elementarnych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 niniejszych ustaleń;</li> <li>7) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego ZN.06 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>ZP.01</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. Przeznaczenie uzupełniające: pole golfowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, obiekty małej architektury, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;</li> <li>2) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>3) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – dla obiektów przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 6,0m;</li> <li>5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</li> <li>6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>7) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Tałty oraz innych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 niniejszych ustaleń.</li> </ol>
<p><b>ZP.02</b></p>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Teren ogrodów przydomowych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</li> <li>2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem altan działkowych;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0m;</li> <li>5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</li> <li>6) dojazd do terenu poprzez teren elementarny MW.01.</li> </ol>



<b>WS.01</b>	<b>Tereny wód powierzchniowych</b> 1) obowiązuje zakaz grodzenia; 2) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej.
<b>KD.01</b>	<b>Teren drogi publicznej</b> 1) droga powiatowa nr 1779N Tałty-Mikołajki w klasie technicznej L – lokalnej; 2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń transportu zbiorowego.
<b>KD.02</b>	<b>Teren drogi publicznej</b> 1) droga gminna w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
<b>KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05 KDW.06</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>Kpj.01</b>	<b>Tereny ciągów pieszo-jezdnych</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>Kx.01</b>	<b>Tereny ciągu pieszego</b> 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>Ti.01</b>	<b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej</b> 1) adaptuje się istniejące ujęcie wody; 2) strefa ochrony bezpośredniej według istniejącego ogrodzenia ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział III

#### Ustalenia końcowe.

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

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

## 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki wieś Tałty należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z rozwojowym charakterem wsi turystyczno-wypoczynkowej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia 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.

Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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 planowanej 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 Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XLIVI/658/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przyjęcia „*Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki*”.

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

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność gminy lub skarbu państwa. Jest położony bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowa. Teren w zakresie infrastruktury technicznej posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga powiatowa Tałty-Mikołajki.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej takie jak sieci wodociągowe i kanalizacyjne w drogach publicznych, czyli związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

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.