

**Uchwała Nr
Rady Gminy Mrągowo
z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
geodezyjnym Notyst Mały, gmina Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr X/61/19 Rady Gminy Mrągowo z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Notyst Mały, Rada Gminy Mrągowo stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mrągowo uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Notyst Mały, gmina Mrągowo, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Mrągowo;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) 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;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica terenu dostępu do wód publicznych;
 - 5) obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
 - 6) maksymalny zasięg przystani śródlądowej;
 - 7) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 8) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
 - 2) zabytku nieruchomego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) obszaru zespołu dworsko – folwarcznego z parkiem wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 4) obszaru stanowiska archeologicznego AZP wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 5) obszaru stanowiska archeologicznego AZP wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 6) strefy ograniczonego zagospodarowania w odległości 100 m od brzegów rzek i jezior;
 - 7) oznaczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych do zachowania;
 - 8) zasięgu obszarów wodno – błotnych;
 - 9) strefy ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia z zastrzeżeniem §3 pkt 6, §5 ust. 1 pkt 2 i §13 ust.1 pkt 8 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów elementarnych;

- 6) **obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** – obszar zlokalizowany poza wyznaczonym obszarem do zabudowy określonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, predysponowany wyłącznie do lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu sportu lub zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych;
- 7) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazd;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m;
- 15) **zielony (wegetacyjny) dach** – przekrycie dachu składające się z warstw umożliwiających i zapewniających naturalną wegetację roślin.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **UT** – teren usług turystycznych;
- 2) **UT-US** – teren usług turystycznych lub/i usług sportu i rekreacji;
- 3) **UT-ZP** – teren usług turystycznych z zielenią urządzoną;
- 4) **OTW** – teren obsługi turystyki wodnej;
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług nieuciążliwych;
- 8) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) **ZB** – teren plaży;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 12) **ZL** – teren lasu;
- 13) **WR** – teren rowu;
- 14) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 16) **KP-IT** – teren parkingu lub/i infrastruktury technicznej;
- 17) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy: zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
 - 3) dopuszcza się w granicach planu lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, wapień, drewno, tynki.
 - dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
 - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

- 6) przeciwdziałanie procesom erozji wodnej na terenach o dużych spadkach poprzez zachowanie zieleni stabilizującej skarpy i krawędzie, wprowadzanie nowych zespołów zieleni w celu utrwalenia naturalnych form terenu oraz właściwe zagospodarowanie i odprowadzenie wód opadowych;
- 7) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi UT, UT-ZP, UT-US, ZP, ZN, ZB, ZL, WP, WR na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu dopuszcza się realizację kładek i ścieżek pieszych, w tym przyrodniczych i edukacyjnych, związanych z udostępnianiem walorów krajobrazowych i przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu przyrody;
- 8) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji w granicach terenów, w ramach których zlokalizowane są gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o wydanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów na zniszczenie okazów i siedlisk tych gatunków;
- 9) w budynkach usługowych w szklanych elewacjach lub elewacjach w ramach których okna stanowią udział co najmniej 50 % powierzchni nakazuje się stosowanie rozwiązań mających na celu zapobieganie kolizji ptaków, takich jak stosowanie odpowiednich nadruków na szklanych elewacjach lub innych metod o zbliżonym działaniu;
- 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UT, UT-US, UT-ZP, OTW** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - f) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody:
 - 1) wskazuje się położenie planu w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
 - 2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i granic dostępu do wód publicznych uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §30, §31, §32 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowanie i ochronę zespołu dworsko – folwarcznego z parkiem w skład którego wchodzi: stajnia, stodoła, obora, park, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) zachowanie obszaru zabytku archeologicznego, ujętego w rejestrze zabytków województwa warmińsko – mazurskiego, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 73; wpis do rejestru zabytków: C-025;
- 3) zachowanie obszarów zabytków archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 61;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XXII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 62;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości II, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 64;
 - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XXIV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 65;
 - e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XXV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 66;
 - f) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 1;
 - g) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 2;
 - h) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 3;
 - i) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VIII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 4;
 - j) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IX, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 5;
 - k) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości X, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6;
 - l) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 7;
 - m) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 8;
 - n) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XIII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 9;
 - o) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 21-70, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XVIII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 14;
2. Ustala się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się następujące zasady ochrony: zakaz zabudowy, zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu, zakaz orki, zakaz nasadzeń zieleni.
5. W odniesieniu do obiektów zespołu dworsko – folwarcznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
 - b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji;
 - c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;
 - d) zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
6. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej adaptacji oraz prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

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

§9.

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2 i §7 ust.1.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalone na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZP, ZN, ZB, WP, WR**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 2.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDD**;

- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KDD** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW**;
- 6) obsługę komunikacji wodnej terenów elementarnych realizować poprzez tereny rowów oznaczonych symbolem **WR**;
- 7) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MW**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UT, UT-US**: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - e) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UT-ZP**: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - f) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej.
- 8) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 9) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 7 w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **KP-IT**;
- 10) zakazuje się realizacji przyulicznych miejsc parkingowych w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD** ze względu na istniejące zadrzewienia przydrożne.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDD, KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MW, UT, UT-US, UT-ZP, RM** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolami literowymi **RM** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolami literowymi **RM** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 6) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZP, ZN, WR, WS, WP**;
 - 7) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MW, UT, UT-US, UT-ZP, RM, OTW**;
 - 8) w strefie w odległości 100 m od brzegów rzek i jezior wskazanej na załączniku graficznym nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2, 4, 5, 6 wyłącznie jako inwestycje celu publicznego z jednoczesnym zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 9) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 10) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 11) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę stosownie do przepisów odrębnych z wyjątkiem terenów oznaczonych;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy do projektowanej w sąsiedztwie planu oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków stosownie do przepisów odrębnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, RM**;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
 - 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków;
5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy i na zasadach lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
§14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, MW, UT, UT-US, UT-ZP, OTW, RM** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT
§15.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UT** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację funkcji usług turystycznych i gastronomii;
 - b) funkcję usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1UT** zlokalizowana jest część zespołu dworsko-folwarcznego z parkiem podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym **1UT** obejmuje historyczne założenie parkowe dawnego zespołu dworsko - folwarcznego;
 - c) ustala się obowiązek rewaloryzacji kompozycji zieleni parkowej w historycznym układzie przestrzennym, z uwzględnieniem osi widokowych, szpalerów, alei, polan i grup drzew;
 - d) wprowadzenie nowych nasadzeń dopuszczalne wyłącznie zgodnie z dokumentacją konserwatorską lub na podstawie materiałów archiwalnych;
 - e) wszelkie działania w zakresie zieleni wymagają dokonania czynności, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresy ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - f) adaptuje się istniejący budynek pałacu z możliwością prowadzenia robót budowlanych - wszelkie prace budowlane, remontowe i adaptacyjne wymagają dokonania czynności, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresy ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - g) istniejące budynki gospodarcze mogą być utrzymywane wyłącznie do czasu osiągnięcia stanu zużycia technicznego; wyklucza się ich odbudowę, nadbudowę i rozbudowę;

- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego dla adaptowanego budynku pałacu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 2,0;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku istniejącego pałacu: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynku istniejącego pałacu: nie wyżej niż 19 m;
 - 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą istniejącego pałacu:
 - mansardowy z lukarnami, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2UT, 3UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
 - c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **2UT, 3UT** zlokalizowany jest zespół dworsko-folwarczny z parkiem, w skład którego wchodzi: stajnia, stodoła, obora, park wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi **2UT, 3UT** stanowi obszar dopuszczalnej nowej zabudowy usługowej, kształtowanej w nawiązaniu do historycznego układu zespołu dworsko-folwarcznego;
 - c) obowiązuje zachowanie skali, gabarytów i formy obiektów charakterystycznych dla historycznej zabudowy folwarcznej;
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji dominant wysokościowych oraz elementów zakłócających percepcję historycznego układu przestrzennego;
 - e) wprowadzenie nowej zabudowy wymaga dokonania czynności, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,5;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków: nie wyżej niż 9 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
 - 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **4UT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
 - c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,5;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d): nie wyżej niż 9 m;
 - 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°.
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **5UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych obiektów budowlanych oraz urządzeń z zakresu sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów w formie naziemnej lub wykonanych na dachach budynków;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 2,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 14 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 10 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-US

§16.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UT-US** ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych lub/i usług sportu i rekreacji;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych obiektów budowlanych oraz urządzeń z zakresu sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - c) nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 12 m;
 - 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglastego lub szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);

- dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20° na dachach budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2UT-US** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych lub/i usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren dostępu do wód publicznych w postaci przystani śródlądowej z portem wewnętrznym;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych obiektów budowlanych oraz urządzeń z zakresu sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - realizację urządzenia wodnego w postaci przystani śródlądowej z portem wewnętrznym w postaci zbiornika wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - maksymalny zakres przystani, o której mowa w tiret pierwsze, wskazano na załączniku graficznym do planu;
 - realizację usług związanych z obsługą przystani, w tym sanitariatów, przebieralni, pomieszczeń dla ratowników, pomieszczeń zaplecza technicznego, zaplecza administracyjnego;
 - realizację urządzeń wodnych i budowlanych oraz obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu niezbędnych do obsługi przystani wodnej takich jak: ślipy, wyciągarki, dźwigi, prowadnice, przyczółki, umocnienia brzegów,
 - realizację urządzeń wodnych w postaci kładek i pomostów;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;

- c) nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 2,0;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia uzupełniającego: maksymalnie 2 kondygnacje;
 - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - d) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 14 m;
 - e) wysokość budynków przeznaczenia uzupełniającego: nie wyżej niż 8 m;
 - f) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 12 m;
 - 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglastego lub szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20° na dachach budynków zabudowy gospodarczo – garażowej lub obiektów budowlanych przystani wodnej i związanych z obsługą przystani wodnej;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **3UT-US** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych lub/i usług sportu i rekreacji;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, apartotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
 - terenowych obiektów budowlanych oraz urządzeń z zakresu sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
 - realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
 - realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **3UT-US** nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne.

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,005 maksymalnie 0,4;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 75 m²;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 12 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglastego lub szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20° na dachach budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - dopuszcza się krycie dachów strzechą trzcinową;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-ZP

§17.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1UT-ZP**, **2UT-ZP** ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych z zielenią urządzoną;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków usług turystycznych stanowiących bazę noclegową;
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;
 - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2UT-ZP** nad istniejącymi zadrzewieniami dopuszcza się realizację kopuły stanowiącej budowlę wykonaną z transparentnych materiałów zapewniających prawidłową wegetację drzew z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w pkt 4 lit. a);
 - 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 75% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001 maksymalnie 0,15;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 6 m z zastrzeżeniem lit. c)
 - c) dopuszcza się zwiększenie wysokości zgodnie z rozwiązaniami technicznymi wynikającymi z realizacji budowli zgodnie z ust.3 lit.a;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 4 m;
 - 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3UT-ZP**, **4UT-ZP** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych z zielenią urządzoną;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - budynków usług turystycznych;
 - wieży lub platformy widokowej;
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;
 - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **4UT-ZP** dopuszcza się:
 - odtworzenie naturalnej, pierwotnej rzeźby terenu;
 - realizację budynku wkomponowanego w odtwarzaną rzeźbę terenu oraz wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu;
 - realizację pojedynczej wieży lub platformy widokowej;
 - lokalizacja zabudowy oraz wyraz architektoniczny budynku, o którym mowa w liter drugiej z uwzględnieniem ekspozycji terenu od strony wód powierzchniowych Jeziora Ryńskiego;
 - 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z zastrzeżeniem pkt 3 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001 maksymalnie 0,4;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w terenie elementarnym 3UT-ZP – 75 m²;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;

- c) wysokość wieży lub platformy widokowej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 4UT-ZP: nie więcej niż 15 m;
- d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 10 m;
- 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów kopulastych i ostrosłupowych;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - dopuszcza się krycie dachów strzechą trzcinową;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym OTW

§18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowymi **1OTW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi turystyki wodnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację: obiektów stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu sportu oraz zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych;
 - b) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym **1OTW** stanowi teren dostępu do wód publicznych;
 - c) w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym **1OTW** dopuszcza się realizację:
 - plaży, kąpieliska i śródlądowej przystani jednostek pływających;
 - pojedynczego budynku łączącego funkcję sanitariatów, przebieralni oraz pomieszczeń dla ratowników wodnych uwzględniającego potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
 - d) zasady lokalizacji obiektów budowlanych – dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 10 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 5° - 45° kryte materiałami w odcieniach koloru ceglastego lub szarego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego
oznaczonego symbolem literowym MW**

§19.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,5;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie: do 11 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale do 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 7 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci do 30°, kryte materiałami w odcieniach koloru ceglastego;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **5MW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
 - b) zakazuje się realizacji budynków gospodarczo – garażowych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację budynków wkomponowanych w rzeźbę terenu, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu;
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej lub fasady pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 60 m;

- c) lokalizacja zabudowy oraz wyraz architektoniczny budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **5MW** z uwzględnieniem ekspozycji terenu od strony wód powierzchniowych Jeziora Ryńskiego;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych w szczególności wskazanych na załączniku graficznym z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. W celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy realizacji zabudowy:
 - posadowienie budynków na gruncie musi uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu;
 - zakazuje się dokonania zmian w rzeźbie terenu;
 - w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu;
 - w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu;
 - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
 - w ramach prac ziemnych zezwala się na zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu;
 - c) nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,5;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maksymalnie do 14 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 14 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN

§20.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MN, 2MN, 4MN, 5MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania dla terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,25 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,75;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: w przedziale od 7 m do 10 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 5 m do 8 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 7 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1MN 6000 m², dla pozostałych terenów elementarnych: nie ustala się.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3MN**, **6MN**, **7MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, w szczególności wskazanych na załączniku graficznym, z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: w przedziale od 7 m do 9 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 5 m do 6,5 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru ceglastego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU

§21.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MNU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6,5 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM

§22.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1RM** ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rybackim;

- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
 - 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - f) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 7 m;
 - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich w postaci tarasów lub w postaci zielonych dachów (wegetacyjnych);
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
 - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2RM, 3RM** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z zakresu agroturystyki w ramach zabudowy zagrodowej;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - f) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 7 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką w odcieniach koloru ceglastego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZB

§23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1ZB, 2ZB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren plaży;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się teren dostępu do wód publicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży i kąpieliska w postaci pojedynczego budynku łączącego funkcję sanitariatu i przebieralni, pomieszczeń dla ratowników wodnych uwzględniającego potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
 - c) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania obiektów sportowych lub zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonego na rysunku planu;
 - d) w zakresie obiektów sportowych, o których mowa w lit. c) dopuszcza się realizację boisk sportowych, urządzeń i infrastruktury służących funkcjonowaniu tych boisk;
 - e) dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - f) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej gatunków roślin rodzimych,
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren plaży należy realizować z zachowaniem istniejącej rzeźby terenu;
 - b) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:

- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- c) zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,1;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego: 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 6 m;
- 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci od 5° - 45° kryte materiałami w odcieniach koloru ceglastego;
 - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZP §24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
 - c) dopuszcza się realizację:
 - w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, kortów, placów zabaw, siłowni terenowych;
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej z nimi związanej, a także obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku ;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - c) likwidowania obszarów wodno-błotnych;
 - d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2ZP** nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2ZP** zlokalizowany jest zespół dworsko-folwarczny z parkiem, w skład którego wchodzi: stajnia, stodoła, obora, park wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 85% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001 maksymalnie 0,1;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN

§25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoji bioróżnorodności;
 - b) dopuszcza się cięcia i zabiegi pielęgnacyjne i techniczne mające ograniczyć rozwój niepożądanych, ekspansywnych gatunków zmieniających strukturę rodzimej roślinności na obszarach wodno – błotnych;
 - c) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
 - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **6ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN** dopuszcza się realizację kładek pieszych w ramach ciągów pieszych do ruchu pieszego nad rzeką Uźranki z zastrzeżeniem lit. g) oraz pkt 3;
 - e) w ramach przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN** dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej z nimi związanej, a także obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody z zastrzeżeniem lit. g);
 - f) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnej do obsługi terenów infrastruktury technicznej realizowanej wyłącznie jako inwestycji celu publicznego zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 8 z zastrzeżeniem lit. g);
 - g) w granicach obszarów wodno-błotnych wskazanych na załączniku graficznym obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń wodnych za wyjątkiem obiektów realizowanych nad obszarami wodno-błotnymi, bez możliwości wykonania jakiegokolwiek ingerencji, prac ziemnych, umocnień, kotwiczek w granicach obszarów wodno-błotnych;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
 - c) zakaz likwidowania obszarów wodno-błotnych;
 - d) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - e) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **14ZN** nakaz zachowania istniejącego rowu - ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy prawo wodne;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **6ZN** **zlokalizowany jest** zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP ujęte w rejestrze zabytków województwa warmińsko – mazurskiego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL

§26.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **11ZL, 12ZL** dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, w tym kładki dla pieszych do ruchu pieszego nad rzeką Uźranki oraz ścieżek edukacyjnych w ramach urządzeń turystycznych, o których mowa w przepisach odrębnych o lasach z zastrzeżeniem lit. g);
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **11ZL, 12ZL** w granicach obszarów wodno-błotnych wskazanych na załączniku graficznym obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń wodnych za wyjątkiem obiektów realizowanych nad obszarami wodno-błotnymi, bez możliwości wykonania jakiejkolwiek ingerencji, prac ziemnych, umocnień, kotwiczeń w granicach obszarów wodno-błotnych.
- 5) szczególne warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **10ZL** zlokalizowany jest zespół dworsko-folwarczny z parkiem, w skład którego wchodzi: stajnia, stodoła, obora, park wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WR §27.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1WR, 2WR** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren rowu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym **2WR** stanowi teren dostępu do wód publicznych;
 - b) zakazuje się zanieczyszczania rowów;
 - c) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
 - d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2WR** dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci pomostów oraz ciągów pieszych związanych z przystanią śródlądową wyłącznie w układzie prostopadłym do brzegu rowu;
 - e) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnej do obsługi terenu infrastruktury technicznej realizowanej wyłącznie jako inwestycja celu publicznego zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 8, wyłącznie w układzie prostopadłym do brzegu rowu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP §28.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1WP, 2WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne;
 - c) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. d);

- d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1WP** i **2WP** dopuszcza się realizację po jednej kładce pieszej nad każdym z terenów elementarnych w ramach ciągów pieszych do ruchu nad rzeką Użranki wykorzystujących naturalne ukształtowanie terenu z zastrzeżeniem lit. e) i pkt 3;
- e) szerokość pojedynczej kładki – nie więcej niż 5 m;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS **§29.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci pomostów z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KP-IT **§30.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KP-IT**, **2P-IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu lub/i infrastruktury technicznej;
- 2) uzupełniające prze: obiekty i urządzenia infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - parkingu w postaci parkingu naziemnego lub w postaci budynku parkingu, w tym parkingu podziemnego;
 - budynki związane z obsługą parkingu, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy;
 - obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ramach realizacji infrastruktury technicznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,9 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 2,7 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku parkingu: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość budynku parkingu: nie wyżej niż 10 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymiennej w lit. b): nie wyżej 10 m;

- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku:
 - geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy o kącie nachylenia połaci od 5° - 45° kryte materiałami w odcieniach czerwieni, brązu, szarości;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
 - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KDD

§31.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDD** – zmienna w przedziale od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KDD** – zmienna w przedziale od 9 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KDD** – zmienna w przedziale od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych z zachowaniem odstępstw od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW

§32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDW** – zmienna w przedziale od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KDW** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KDW** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4KDW** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5KDW** – zmienna w przedziale od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **6KDW** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **7KDW** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **8KDW** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **9KDW** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **10KDW** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **11KDW** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **12KDW** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 4) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich:

- a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – drogi należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§33.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.