



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 8 października 2019 r.

Poz. 4835

UCHWAŁA NR XII/99/2019 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 28 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Węgorzewie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XI/84/2015 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży dla terenu o powierzchni około 380 ha, obręb geodezyjny Sztynort Duży, gmina Węgorzewo.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenia terenów określone symbolami:
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - UTS – tereny usług turystycznych, rekreacji i sportu,
 - R – tereny rolnicze,
 - RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

- ZN – tereny zieleni naturalnej,
- ZL – lasy,
- ZPKL – tereny zieleni parkowej leśnej,
- ZPK – tereny zieleni parkowej,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- Kp – tereny ciągów pieszych,
- Ti - tereny infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) otwarciu krajobrazowym – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone liniami wyznaczonymi na rysunku planu, przedstawionymi w płaszczyźnie poziomej, kierującymi wzrok na określone wnętrza urbanistyczne, architektoniczne lub krajobrazowe, zapewniające odpowiednią ekspozycję najcenniejszych fragmentów krajobrazu kulturowego, w tym w szczególności obiektów zabytkowych;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe;

- 7) zabudowie apartamentowej – należy przez to rozumieć budynek apartamentowy o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) usługach turystycznych i hotelarskich – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych i o usługach hotelarskich.
- 10) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) pasa ograniczonego zagospodarowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”;
- 8) granic stumetrowej strefy ochronnej jezior, rzek oraz innych zbiorników wodnych;
- 9) granic obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska – Obszary Siedliskowe;
- 10) granic Rezerwatu przyrody Sztynort;
- 11) granic zwartej zabudowy wsi wynikające ze studium;
- 12) wieloobektowych pomników przyrody (alei);
- 13) pojedynczych pomników przyrody;
- 14) gruntów rolnych klas III;
- 15) obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków;
- 16) obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 17) granic stanowisk archeologicznych z numerem AZP;
- 18) granic parku w zespole pałacowym;
- 19) granic krajobrazu kulturowego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 20) alei przydrożnej o najwyższych walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 21) granic obszaru lokalizacji pomostów;
- 22) granic obszaru przestrzeni publicznej;
- 23) punktów widokowych;
- 24) stref ekspozycji;
- 25) osi widokowych;
- 26) otwaré widokowych;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów, wskaźników oraz cech kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
 - a) ściany murowane z cegły ceramicznej czerwonej wiązanej zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
 - b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem z cegły ceramicznej otynkowanej lub nieotynkowanej,
 - c) elewacje z tynków tradycyjnych w odcieniach białego, szarego i beżowego,
 - d) ściany o konstrukcji drewnianej, zrębowej z tradycyjnym mazurskim sposobem łączenia belek (nie dopuszcza się ścian z okrągłaków),
 - e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach;
- 3) w zakresie pokrycia dachów, do regionalnych cech zabudowy zalicza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka lub karpiówka przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni jego wszystkich połaci,
- 4) w zakresie detali architektonicznych do regionalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:
 - a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
 - b) okna krosnowe dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami lub ozdobną obudową okna,
 - c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, często z nadświetlem w górnej części,
 - d) zdobione werandy i ganki;
- 5) w zakresie ogrodzeń do regionalnych cech zagospodarowania terenu zalicza się:
 - a) stosowanie od strony dróg ogrodzeń ze sztachet drewnianych w układzie pionowym oraz kombinacji z kamieniem lub cegłą ceramiczną;
 - b) zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - c) stosowanie żywopłotów z drzew liściastych (grab, buk, wiąz) o ściśle geometrycznym, prostokątnym przekroju;
- 6) w zakresie reklam i szyldów ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na jednym budynku;
 - b) szyldy należy umieszczać jako zgrupowane na elewacji;
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym oraz ekranów świetlnych;
 - d) dopuszcza się umieszczanie w pasach dróg publicznych znaków informacyjnych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
 - e) na terenach usługowych dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych o powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż 6 m²;
 - f) w zakresie umieszczania nośników reklamowych na budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia określone w § 10 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące minimalnej powierzchni działek zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°, a minimalna szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 30 m;
- 3) ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów objętych ochroną konserwatorską.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymienionego obszaru, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w granicach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 „Ostoja Północnomazurska” (kod obszaru: PLH280045), w granicach którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 3) tereny objęte planem graniczą od strony północno-zachodniej z Rezerwatem przyrody Sztynort (rezerwat typu faunistycznego), w którym zastosowanie mają przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy miejscowe;
- 4) w granicach planu zlokalizowane są pomniki przyrody (pojedyncze i grupowe), w stosunku do których obowiązują odpowiednie przepisy o ochronie przyrody:
 - a) aleja dębowa Sztynort Duży-Kamionek Wielki – 152 szt.: dąb szypułkowy,
 - b) aleja dębowa prowadząca do ruin starej herbaciarni – 10 szt. : dąb szypułkowy,
 - c) 1 szt. dąb szypułkowy (z grupy 3 dębów położonych we wschodniej części parku przy fosie),
 - d) 2 szt. dąb szypułkowy (z grupy 40 dębów położonych w Leśnictwie Mokre oddz. 254, 255, 256);
- 5) część terenów objętych planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora;
- 7) istniejące rowy melioracyjne należy zachować jako otwarte;
- 8) zgodnie z przepisami dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu na rysunku planu wyznaczono stumetrową strefę ochronną jezior, rzek i innych zbiorników wodnych, w której obowiązują zakazy i odstępstwa od zakazów w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych;
- 9) w granicach planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 11) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty nieruchome wpisane zarówno do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ponumerowane zgodnie z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Nr rejestrowy	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
	zespół pałacowy i folwarczny k. XVII-XIX w.:	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	38, 39/1,39/2	U.02, U.03, U.04, MU.07, ZPKL.01
1	pałac, XVII-XIX w.	S/65 z 17.01.1962	Sztynort Duży	39/1	U.02
2	spichrz, 1830 r.	1281 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/2	MU.07
3	oficyna mieszkalna, I połowa XIX w.	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	38	MU.07
4	stajnia, szach., XVIII w. (nie istnieje)	1284 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/2	U.03
5	oficyna mieszkalna, I połowa XIX w.	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	38	U.04
6	obora, połowa XIX w.	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	38	U.04
7	obora, połowa XIX w.	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	39/2	U.03
8	obora, połowa XIX w. (nie istnieje)	1282 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/2	U.03
9	dworek łowczego, połowa XIX w. (nie istnieje)	1286 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/1	U.03
10	pawilon ogrodowy (kaplica), 1828 r.	1283 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/2	ZPKL.01
11	pawilon ogrodowy (herbaciarnia), 1818 r.	1280 z 16.06.1968	Sztynort Duży	39/2	ZPKL.01
12	park (ok.18 ha)	48 z 19.06.1979	Sztynort Duży	39/2	ZPKL.01

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

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	szkoła w zespole szkoły, pocz. XX w.	Sztynort Duży	15/2	MU.05
2	budynek gospodarczy w zespole szkoły, pocz. XX w.	Sztynort Duży	15/1	MU.05

- 3) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP, podlegające ochronie:

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Nr AZP	Oznaczenie terenu
1	ślady osadnictwa z pradziejów oraz okresu późnego średniowiecza-nowożytności	Sztynort Duży	13-72/14	R.05, ZN.14
2	ślad osadnictwa z mezolitu-neolitu	Łabapa	16-72/15	R.04
3	ślady osadnictwa z pradziejów oraz okresu późnego średniowiecza-nowożytności	Sztynort Duży	16-72/18	R.04
4	osada z późnego średniowiecza-nowożytności	Sztynort Duży	16-72/29	ZP.06
5	ślad osadnictwa z okresu nowożytności	Sztynort Duży	16-72/30	ZPKL.01

- 4) w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, w tym przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 5) ochrona ekspozycji obiektów zabytkowych została ustalona poprzez wyznaczenie, zachowanie i ochronę stref ekspozycji, osi widokowych, punktów widokowych i otwarć widokowych oznaczonych na rysunku planu, w obszarze których obowiązują następujące zasady:
- podporządkowanie lokalizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków w sposób umożliwiający odpowiednią ekspozycję obiektów zabytkowych i ich otoczenia,
 - sanacja substandardowej zabudowy w polu ekspozycji otwarcia krajobrazowego,
 - uporządkowanie zieleni wysokiej i niskiej w celu wyeksponowania zabytkowych obiektów,
 - możliwość niewielkich niwelacji terenu w celu wyeksponowania obiektu zabytkowego,
 - zakaz lokalizowania reklam i wolnostojących nośników reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz ogrodzeń w polu strefy ekspozycji;
- 6) w granicach planu zlokalizowana jest aleja przydrożna o najwyższych walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych (droga powiatowa 1602N – odcinek wjazdowy do Sztynortu Dużego od wsi Kamionek Wielki) ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) część terenu objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, położona jest w granicach krajobrazu kulturowego pn. *Wielkoprzestrzenne, rezydencjonalne założenie pałacowo-parkowo-krajobrazowe z zespołem folwarcznym* (z wyłączeniem zespołu wsi folwarcznej), w którym obowiązują przepisy określone w Zarządzeniu Nr 49/2016 z dnia 15 listopada 2016 roku Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora Zabytków w sprawie włączenie karty ewidencyjnej w/w krajobrazu kulturowego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym w szczególności zagrożenia i postulaty konserwatorskie.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD oraz tereny drogi wewnętrznej oznaczone symbolem KD.W.04;
- w granicach planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej funkcjonalnie i kompozycyjnie powiązanej z zabytkowym Pałacem Lehndorffów, obejmujący tereny elementarne: U.02, ZPK.01.
- zasady rozmieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i reklam zostały określone w § 7 niniejszych ustaleń oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

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

- tereny górnicze – nie występują;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują.

§ 13. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

- w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- w granicach planu wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, które obejmują obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami MU.01, MU.04, MU.05 – dla terenów rehabilitacji ustala się:
 - likwidację zdekapitalizowanej i substandardowej zabudowy;
 - kompleksowe rozwiązanie zaopatrzenia terenów w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych;
 - rewitalizację zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 7. niniejszych ustaleń;
 - realizację nasadzeń alejowych wzdłuż drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.05;

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z własnego ujęcia wody,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki sanitarne należy odprowadzić do zmodernizowanej oczyszczalni ścieków w Sztynorcie lub kolektorem grawitacyjno-tłocznym do sieci gminnej w okolicach wsi Kamionka;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne średniego napięcia oraz linie kablowe i napowietrzne niskiego napięcia,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 6,0 m od osi linii pasy technologiczne stanowiące strefy ograniczonego zagospodarowania oznaczone na rysunku planu,
 - c) w pasach technologicznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, składowania piasku i ziemi oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne dla przebudowanych linii przestają obowiązywać;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zakazem stosowania systemów wysokoemisyjnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu stanowi droga powiatowa nr 1602N Pozezdrze – droga woj. nr 650, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej Z (droga zbiorcza);
- 2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez drogi publiczne gminne powiązane z drogą powiatową oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;
- 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się nakaz zabezpieczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie 1 stanowisko na 15 stanowisk postojowych.

§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej);
- 2) urządzenia publicznych dróg gminnych (ulic) oznaczonych symbolem KD;
- 3) urządzenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kp.01.

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

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MU.01 MU.02 MU.03 MU.06	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny elementarne MU.02, MU.06 i fragment terenów elementarnych MU.01, MU.03 położony jest w granicach krajobrazu kulturowego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące budynki, 2) nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny lub usługowy plus jeden budynek gospodarczo - garażowy na jednej działce budowlanej;

	<p>3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m²;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45° i kierunku kalenicy równoległym do drogi;</p> <p>7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,30;</p> <p>9) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,12 do 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.04 MU.05</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane jako wbudowane lub w osobnym budynku, zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego MU.05 zlokalizowane są obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) adaptuje się istniejące budynki za wyjątkiem blaszanych garaży,</p> <p>2) w odniesieniu do substandardowej zabudowy garażowej obowiązują ustalenia zawarte w § 13. niniejszej uchwały;</p> <p>3) adaptuje się istniejący podział geodezyjny;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: dla MU.04 – 1200m², dla MU.05 - 1300m²;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>6) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45° i kierunku kalenicy równoległym do drogi,</p> <p>8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,30;</p> <p>10) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,15 do 0,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>MU.07</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenów elementarnych</p>

	<p>zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące budynki, 2) dopuszcza się połączenie budynków zlokalizowanych na terenie elementarnym MU.07; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z istniejącym podziałem; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się - granice zabudowy należy zachować zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 5) wysokość zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 6) geometria dachów: zachowanie istniejącej geometrii dachów ściśle według warunków konserwatorskich, 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się zachowanie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych ściśle według warunków konserwatorskich; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,60; 9) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,50 do 0,90; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>U.01</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i hotelarskich, w tym w szczególności usługi hotelowe, szkoleniowe i edukacyjne, gastronomia, usługi zdrowia i rekreacji, obiekty związane z funkcjonowaniem przystani jachtowej na terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacja infrastruktury i urządzeń (np. sanitariaty) na potrzeby tych terenów.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowa, obiekty i urządzenia rekreacji i sportu, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń.</p> <p>Zabudowa powinna stylem architektonicznym i formą nawiązywać do nadwodnego (żeglarskiego) charakteru miejsca, a jednocześnie uwzględniać uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa zabytkowego założenia pałacowo - folwarcznego, w tym dominanty w postaci pałacu w Sztynorcie.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) część terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Sztynorckiego – obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 7; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 8,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dla przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inną geometrię dachu wynikającą ze specjalnej konstrukcji budynku; 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków sytuowanych wzdłuż drogi publicznej KD.01 (droga powiatowa): 30,0m; 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy;

	<p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,40;</p> <p>9) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,15 do 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca do cumowania łodzi plus 1 miejsce na 100 m² powierzchni usług oraz 5 miejsc postojowych dla obsługi przystani, obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych zlokalizowanych na terenie elementarnym U.01;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne.</p>
<p>U.02</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i hotelarskich, w tym w szczególności usługi hotelowe, muzealne i wystawiennicze, szkoleniowe i edukacyjne.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, mała architektura i zieleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest jeden z najcenniejszych obiektów zabytkowych na Mazurach (Pałac Lehndorffów), wpisany do rejestru zabytków, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały. Wszelkie działania związane z obiektem i w jego otoczeniu powinny być podporządkowane zabezpieczeniu, ochronie, odtworzeniu i rekonstrukcji substancji zabytkowej. Rewitalizacja pałacu i otoczenia powinna odbywać się ściśle na warunkach konserwatorskich. Odtworzenie parku przed pałacem powinno uwzględniać zachowanie odpowiedniej ekspozycji na budynek od strony drogi powiatowej.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejący budynek, 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 6000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się - granice zabudowy należy zachować zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 4) wysokość zabudowy: należy zachować istniejącą wysokość zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 5) geometria dachów: obowiązuje ściśle zachowanie geometrii dachu według warunków konserwatorskich; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się zachowanie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych ściśle według warunków konserwatorskich; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,30; 8) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,20 do 0,50; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować poza terenem U.02 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce na 100 m² powierzchni usług; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>U.03</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i hotelarskich, w tym w szczególności usługi hotelowe, szkoleniowe i edukacyjne, gastronomia, usługi zdrowia i rekreacji.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, mała architektura i zieleń, parkingi i komunikacja wewnętrzna.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest zespół zabudowy folwarcznej wchodzącej w skład założenia pałacowo - folwarcznego (Pałac Lehndorffów), wpisany do rejestru zabytków, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały. Rewitalizacja całego założenia</p>

	<p>folwarcznego i otoczenia powinna odbywać się ściśle na warunkach konserwatorskich, z uwzględnieniem obiektu pałacu (teren U.02) jako dominanty w całym założeniu urbanistyczno-architektonicznym.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące budynki, 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się - granice zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 4) wysokość zabudowy: należy zachować istniejącą wysokość zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi, dla nowych budynków wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejących budynków; 5) geometria dachów: obowiązuje ściśle zachowanie geometrii dachu według warunków konserwatorskich, dla nowych budynków dopuszcza się zastosowanie inne geometrii dachu wynikającej z analiz i warunków konserwatorskich; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się w odniesieniu do istniejących obiektów zabytkowych zachowanie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych ściśle według warunków konserwatorskich, dla nowej zabudowy obowiązuje dostosowanie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,60; 8) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,20 do 0,80; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce na 100 m² powierzchni usług; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>U.04</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i hotelarskich, w tym w szczególności usługi hotelowe, szkoleniowe i edukacyjne, gastronomia, handel.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, mała architektura i zieleń, parkingi.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest fragment zespołu zabudowy folwarcznej wchodzącej w skład założenia pałacowo - folwarcznego (Pałac Lehndorffów), wpisany do rejestru zabytków, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejące budynki, 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się - granice zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 4) wysokość zabudowy: należy zachować istniejącą wysokość zabudowy zgodnie z warunkami konserwatorskimi, dla nowych budynków wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejących budynków; 5) geometria dachów: obowiązuje ściśle zachowanie geometrii dachu według warunków konserwatorskich, dla nowych budynków obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się w odniesieniu do istniejących obiektów zabytkowych zachowanie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych ściśle według warunków konserwatorskich, dla nowej zabudowy obowiązują

	<p>ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,70;</p> <p>8) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,30 do 1,20;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
UTS.01	<p>Tereny usług turystycznych, rekreacji i sportu</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji w tym tory do gry w golfa, teren do jazdy konnej, tereny turystyki pieszej i rowerowej, narciarstwa.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyczne realizowane jako zabudowa apartamentowa wolnostojąca lub zabudowa szeregowa o maksymalnej liczbie 4 segmentów w każdym zespole, obiekty małej architektury, place zabaw i boiska, komunikacja wewnętrzna, sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10000m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym część terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Sztynorckiego, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 3) maksymalna wysokość budynków liczona do kalenicy - nie wyżej niż 9,5 m, pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 40° do 45°, przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych na powierzchni nie większej niż 1/3 powierzchni zabudowy; 5) budynki należy realizować jako wolnostojące, na planie prostokąta o przybliżonych proporcjach 1/3, przy czym maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku nie może przekraczać 34,0 m, 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,25; 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,40; 8) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 9) w zagospodarowaniu terenu należy zachować i podkreślić wyznaczone na rysunku planu osie widokowe i otwarcia widokowe; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi; 13) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.
US.01	<p>Tereny rekreacji i sportu</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji powiązane funkcjonalnie i przestrzennie z terenami usług (U.03 i U.04), w tym w szczególności: hale sportowe, boiska, korty tenisowe i inne.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p>

	<p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną jako zespół zabudowy folwarcznej wchodzącej w skład założenia pałacowo - folwarcznego (Pałac Lehndorffów), wpisany do rejestru zabytków, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały. Rewitalizacja całego założenia folwarcznego i otoczenia powinna odbywać się ściśle na warunkach konserwatorskich, z uwzględnieniem obiektu pałacu (teren U.02) jako dominanty w całym założeniu urbanistyczno-architektonicznym.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10000 m²; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego nie więcej niż 10,0 m, dla przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 3,0 m; 4) geometria dachów: ze względu na specjalną konstrukcję budynku dachy należy kształtować indywidualnie w nawiązaniu lub w opozycji do charakteru zabudowy na terenach sąsiednich objętych ochroną konserwatorską; 5) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,10; 7) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,05 do 0,20; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych terenu w liczbie uwzględniającej kompensację miejsc postojowych dla terenów sąsiadujących oznaczonych symbolami U.02, U.03 i U.04; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi.
<p>US.02</p>	<p>Tereny rekreacji i sportu</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: teren dostępu do wód publicznych – przystań wodna. W ramach dostępu do wód publicznych dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji przystani oraz obiektów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych realizowanych jako inwestycje celu publicznego.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, ciągi piesze oraz infrastruktura techniczna i obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) adaptuje się istniejącą zabudowę; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów budowlanych wymienionych w przeznaczeniu uzupełniającym; 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren położony jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Sztynorckiego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 7; 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z istniejącym podziałem; 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji przystani – 8,0m, dla obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem uzupełniającym – 6,0m; 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych

	<p>i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10;</p> <p>9) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,01 do 0,20;</p> <p>10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;</p> <p>11) miejsca do parkowania związane z obsługą przystani, obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych należy realizować w granicach własnych terenu w liczbie uwzględniającej kompensację miejsc postojowych dla terenów sąsiadujących oznaczonych symbolami U.02, U.03 i U.04;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) ścieżki rowerowe i ciągi piesze należy realizować jako przepuszczalne;</p> <p>14) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne.</p>
<p>US.03</p>	<p>Tereny rekreacji i sportu Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji w tym w szczególności: kamping, basen otwarty, infrastruktura sportowa. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, zielen urządzona, komunikacja wewnętrzna, parkingi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych, w tym: lokalu gastronomicznego, sanitariatu i budynku obsługi basenów otwartych;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10000 m²;</p> <p>3) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 6,0m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°;</p> <p>6) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05;</p> <p>8) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,01 do 0,05;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych terenu w liczbie nie mniejszej niż 15 miejsc postojowych;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne;</p> <p>13) istniejące rowy melioracyjne należy zachować jako otwarte.</p>
<p>R.01 R.02 R.03 R.04 R.05 R.06 R.07 R.08</p>	<p>Tereny rolnicze Tereny użytkowane rolniczo bez możliwości zabudowy.</p> <p>1) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;</p> <p>2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych,</p> <p>3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego na terenach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p>

RU.01	<p>Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, takie jak: obiekty magazynowe i przetwórstwa roślinnego. Przeznaczenie uzupełniające: pomieszczenia socjalno-administracyjne, komunikacja wewnętrzna i infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²; 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45 stopni, dla obiektów i urządzeń specjalnego przeznaczenia nie ustala się geometrii dachów; 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: 0,7; 6) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,01 do 0,7; 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%; 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialny z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) dopuszcza się wydzielenie części terenu na polepszenie warunków zagospodarowania terenu Ti.01; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.
RU.02	<p>Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, takie jak: obiekty magazynowe i przetwórstwa roślinnego. Przeznaczenie uzupełniające: pomieszczenia socjalno-administracyjne, komunikacja wewnętrzna i infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²; 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45 stopni, dla obiektów i urządzeń specjalnego przeznaczenia nie ustala się geometrii dachów; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m; 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: 0,7; 6) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,01 do 0,7; 7) w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały, dotyczącym regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%; 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialny z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 10) dopuszcza się wydzielenie części terenu na polepszenie warunków zagospodarowania terenu Ti.01; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZPKL.01	<p>Tereny zieleni parkowej leśnej</p> <p>Park pałacowy o charakterze krajobrazowym, wpisany do rejestru zabytków i objęty ochroną jako założenie pałacowo – parkowe, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w §10. niniejszej uchwały. Jedno z najcenniejszy założeń parkowych na Mazurach o formalnym stylu z alejami dębowymi w części przypałacowej, przechodzącym w park naturalny (leśny) w części wschodniej.</p> <p>W granicach parku znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: neoklasycystyczna herbaciarnia i neogotycka kaplica, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 10. niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się ochronę istniejących obiektów zabytkowych i przywrócenie ich do jak najlepszego stanu zgodnie z warunkami konserwatorskimi; 2) w zakresie rozwiązań architektonicznych, gabarytów i parametrów zabudowy oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów ustala się zachowanie (odrestaurowanie) oryginalnej formy, kolorystyki elewacji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych ściśle według warunków konserwatorskich; 3) dopuszcza się odtworzenie (odbudowę) skomplikowanego układu kanałów otwartych i rowów melioracyjnych łączących teren parku z jeziorem Kirsajty zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) prowadzenie prac sanitarnych, pielęgnacyjnych i urzędzeniowych (w istniejącym drzewostanie leśnym) na warunkach konserwatorskich; 5) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek i alejek parkowych oraz lokalizację obiektów małej architektury parkowej zgodnie z warunkami konserwatorskimi.
ZPK.01	<p>Tereny zieleni urządzonej (parkowej)</p> <p>Park pałacowy, wpisany do rejestru zabytków i objęty ochroną jako założenie pałacowo – parkowe, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w §10. niniejszej uchwały. Teren położony w obszarze otwarcia krajobrazowego na budynek pałacu w Sztynorcie.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prowadzenie prac sanitarnych, pielęgnacyjnych i urzędzeniowych w istniejącym drzewostanie i zakrzaczeniach na warunkach konserwatorskich; 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury parkowej na warunkach konserwatorskich; 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń żywo-płotowych z gatunków liściastych (grab, buk, wiąz) oraz nasadzeń alejowych podporządkowanych zasadzie otwarcia krajobrazowego na budynek pałacu na warunkach konserwatorskich; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
ZP.01 ZP.02 ZP.03 ZP.04 ZP.05 ZP.07	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Tereny ZP.02, ZP.03, ZP.05 i fragment terenu ZP.07 położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną jako założenie pałacowo – parkowe, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w §10. niniejszej uchwały.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne, 2) dopuszcza się prowadzenie prac sanitarnych i porządkowych na warunkach konserwatorskich; 3) tereny ZP.01 i ZP.04, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położone są w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Sztynorckiego - obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 7; 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny; 6) istniejące rowy melioracyjne należy zachować jako otwarte.
ZP.06	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Zieleń urządzona o charakterze przestrzeni otwartej realizowanej jako tory do gry w golfa, teren do jazdy konnej, tereny turystyki pieszej i rowerowej, narciarstwa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych; 2) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne; 3) część terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w stumetrowej strefie ochronnej jeziora Sztynorckiego, w granicach której:

	<p>a) obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 7,</p> <p>b) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.</p>
<p>ZN.01, ZN.02, ZN.03, ZN.04, ZN.05, ZN.06, ZN.07, ZN.08, ZN.09, ZN.10, ZN.11, ZN.12, ZN.13, ZN.14, ZN.15, ZN.16, ZN.17, ZN.18, ZN.19, ZN.20, ZN.21, ZN.22</p>	<p>Tereny zieleni naturalnej</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia;</p> <p>4) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych.</p>
<p>ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05</p>	<p>Tereny zieleni leśnej</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia;</p> <p>4) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych;</p> <p>5) prowadzenie prac sanitarnych, pielęgnacyjnych i urządzeńowych w istniejącym drzewostanie na warunkach konserwatorskich.</p>
<p>WS.01</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego;</p> <p>2) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności nadwodnej;</p> <p>3) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „granice lokalizacji pomostów” dopuszcza się budowę nowych pomostów, rozbiórkę i wykonanie pomostów (w ramach odbudowy) oraz przebudowę i rozbudowę pomostów istniejących, bez możliwości realizacji nowych form kubaturowych;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową, systemem sygnalizacji ostrzegawczej, obiektów służących nawigacji wodnej i ratownictwa wodnego, obiektów niezbędnych do funkcjonowania przystani żeglarskiej.</p>
<p>WS.02</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego;</p> <p>2) dopuszcza się prowadzenie prac mających na celu utrzymanie żeglowności kanału;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową, systemem sygnalizacji ostrzegawczej, obiektów służących nawigacji wodnej.</p>
<p>WS.03 WS.04</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego;</p> <p>2) obowiązuje zakaz niszczenia roślinności wodnej i przybrzeżnej.</p>
<p>WS.05 WS.06 WS.07</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>1) obowiązuje zakaz gradzenia zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego;</p> <p>2) należy zachować i konserwować jako ciekii otwarte zgodnie z przepisami odrębnymi .</p>
<p>KD.01</p>	<p>Teren drogi publicznej</p> <p>1) droga powiatowa docelowo w klasie technicznej Z-zbiorczej;</p> <p>2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym przystanków;</p> <p>5) należy wprowadzić nasadzenia alejowe na odcinku biegnącym przez wieś Sztynort jako kontynuację istniejącej alei objętej ochroną.</p>
<p>KD.02</p>	<p>Teren drogi publicznej</p> <p>1) droga gminna docelowo w klasie technicznej D-dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających;</p>

	2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KD.03 KD.04	Teren dróg publicznych 1) drogi gminne docelowo w klasie technicznej D-dojazdowej; 2) minimalna szerokość pasa drogowego- w istniejących liniach rozgraniczających; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) należy wprowadzić kontynuację nasadzeń alejowych wzdłuż drogi KD.03.
KD.05	Tereny drogi publicznej Fragment terenu położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną jako założenie pałacowo – parkowe, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w §10. niniejszej uchwały. 1) droga gminna w klasie technicznej D-dojazdowej; 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04	Tereny dróg wewnętrznych Fragmenty terenów KDW.03 i KDW.04 położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną jako założenie pałacowo – parkowe, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w §10. niniejszej uchwały. 1) minimalna szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącym podziałem; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Kp.01	Tereny ciągu pieszego 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
TI.01	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej 1) adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m ² ; 3) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń nie więcej niż 8,0m; 5) geometria dachów: dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci do 40 stopni, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni; 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu elementarnego: 0,7; 7) intensywność zabudowy zawarta w przedziale od 0,05 do 1,0; 8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych terenu w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsc postojowych.
TI.02	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej Istniejący osadnik – adaptowany. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział III. Ustalenia końcowe.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Węgorzewo.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Aleksandra Kielczewska

Uzasadnienie

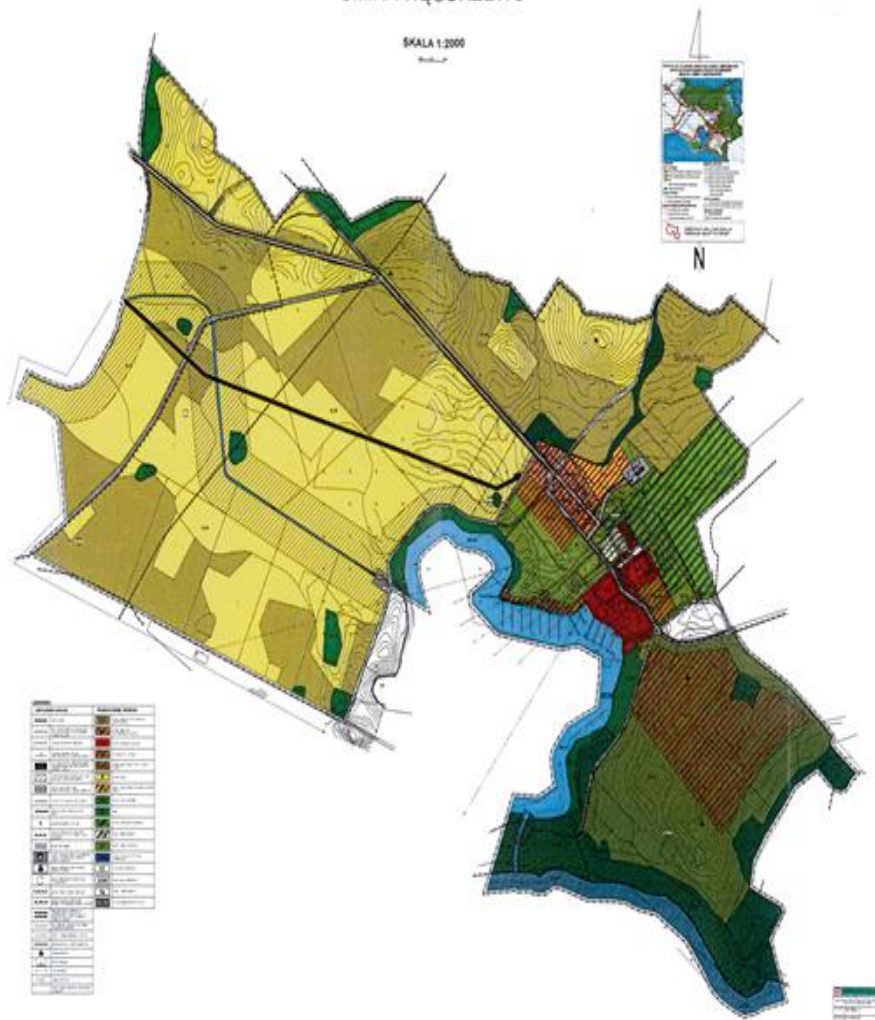
Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

- 1) **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo wieś Sztynort wymaga szczególnych działań konserwatorskich oraz jest proponowana do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na duże znaczenie turystyczne tego miejsca proponuje się połączenie rekonstrukcji konserwatorskiej w odniesieniu do zespołu pałacowego i folwarcznego oraz rewitalizacji w odniesieniu do zespołu pozostałej części wsi Sztynort m. in. „niedorozwój infrastruktury społecznej”, w związku z tym Burmistrz Węgorzewo przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.
- 2) **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:** Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Miejska w Węgorzewie podjęła Uchwałę Nr XLII/329/2017 z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węgorzewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.
- 3) **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność Gminy Węgorzewo. Jest położony wśród istniejącej zabudowy, wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną, występują sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne. Teren w posiada możliwość doposażenia w dodatkowe sieci, natomiast w zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga powiatowa nr 1602N Pozezdrze – droga woj. nr 650. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu urzędzenia publicznych dróg gminnych (ulic) oznaczonych symbolem KD czyli związanych z finansowaniem przez gminę ze środków publicznych, budowę ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kp, budowę sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej). Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży będzie się wiązało z poniesieniem w długiej perspektywie nakładów związanych z realizacją zadań własnych gminy. Biorąc jednak pod uwagę ustalenia studium dotyczące polityki przestrzennej samorządu oraz rangę przestrzeni (jedno z najcenniejszych w skali regionu założeń pałacowo – parkowych) należy uznać, że objęcie całego terenu ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego jest jedynym sposobem na ochronę i zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę cennych zasobów kulturowych (historycznych) i przyrodniczych.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/99/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SZTYNORT DUŻY,
GMINA WĘGORZEWO

SKALA 1:2000



Załącznik nr 1
Do uchwały Nr XII/99/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/99/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o rozpatrzeniu uwag dotyczących wyłożenia projektu planu w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres składającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Wyjaśnienia
						tak	nie	
1	22.01.2019	osoby fizyczne	„-zmiana dotyczy proponowanego ciągu pieszego na działce 15/1, łączącego drogę wewnętrzną gminną wsi z drogą powiatową [...] wydaje nam się, że niezbędne jest wykonanie w miejsce planowanego ciągu pieszego drogi jednokierunkowej z chodnikiem dla pieszych”.	15/1 obręb Sztynort Duży	Ustalenia szczegółowe. Załącznik graficzny.		nie	Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu 30,0 m dalej, w kierunku południowo-wschodnim, znajduje się połączenie z drogą powiatową przez projektowaną drogę publiczną (gminną), z której będzie realizowany dojazd do terenów: MU.03, MU.04, MU.05, MU.06. Lokalizacja zjazdu w tak bliskiej odległości od skrzyżowania jest nieuzasadniona i niebezpieczna dla użytkowników drogi powiatowej 1602N, użytkowników proponowanego ciągu pieszo-jezdnego oraz projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD.05. Ponadto wzmożony ruch kołowy z trzech stron nieruchomości 15/1 i czterech stron nieruchomości 38 (w granicach MU.06), spowoduje wysokie uciążliwości w zakresie ich użytkowania (hałas). Projektowany w planie ciąg pieszy oznaczony symbolem Kp.01 zostanie poszerzony z 1,5m do 3,0m.
2	04.02..2019r	Marcin Trybus Członek Zarządu King Cross Shopping Warsaw sp. z o.o. ul. Jubilerska 1/3 04-190 Warszawa	„-a)[...] chciałbym prosić o wpisanie w sposób nie budzący wątpliwości, że rzeczywiście możemy tak zrealizować inwestycję opierającą się na ww. wskaźnikach zabudowy, bez względu na strefę ochronną”, „- b) Obszar MU.07 – proponujemy następujący zapis: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa, w tym w szczególności apartamenty na wynajem, hotel, hostel, biuro”, „ – c) Obszar U.01 – prośba, aby pisać o przeznaczeniu	37, 38,39/2 obręb Sztynort Duży	Ustalenia szczegółowe. Załącznik graficzny.	tak	-	Uwaga uwzględniona w całości: a)uwaga uwzględniona – opisywana inwestycja znajduje się w granicach „zwartej zabudowy wsi” wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Węgorzewo, zatem nie obowiązują ograniczenia wynikające ze 100-metrowej strefy ochronnej jezior, rzek oraz innych zbiorników wodnych. b)uwaga uwzględniona – proponowany w planie zapis umożliwia wnioskowany sposób użytkowania terenu.
						tak	-	c)uwaga uwzględniona - powtórzono cytowany w uwadze zapis dla terenu U.01.

		<p>podstawowym – zabudowie usług turystycznych powtórzyć zapis dotyczący obszaru U.03, tj.:</p> <p>w szczególności usługi hotelowe, szkoleniowe i edukacyjne, gastronomia, usługi zdrowia i rekreacji oraz oczywiście pozostawić pozostałe zapisy o dopuszczalnych funkcjach”,</p> <p>„- d) Obszar U.01 – jest tam zapis o adaptacji istniejącej zabudowy, co z jednej strony dopuszcza nawet ich zburzenie i postawienie od nowa, ale z drugiej narzuca konieczność zachowania obecnego obszaru zabudowy, naszym zdaniem jest to niecelowe ograniczenie możliwości inwestowania w przyszłości, gdyż obecnie budynki w tym obszarze nie mają ani wartości estetycznych, ani ich konkretne umiejscowienie nie jest jakoś specjalnie ważne dla całości założenia urbanistycznego i również dobrze można będzie w przyszłości wybudować nowe budynki w całkiem innym miejscu w ramach tego obszaru (w odróżnieniu od zapisów dotyczących adaptacji budynków w obszarze U.02 czy U.03, gdzie takie zapisy są jak najbardziej celowe)”,</p> <p>„- e) Obszar U.01 – proponujemy 1 miejsce na 3 miejsca do cumowania łodzi, oraz prosimy o zapis o możliwości wyznaczenia parkingu dla tego obszaru na innych działkach należących do inwestora, analogicznie jak w przypadku zapisów dotyczących obszaru chociażby U.02”,</p> <p>„- f) Obszar U.03 – proponujemy zapis o ilości miejsc parkingowych analogiczny jak dla obszaru U.02, tj.</p>			tak	-	<p>d)uwaga uwzględniona – stwierdzono, iż istniejąca zabudowa nie ma wysokich wartości estetycznych i wykreślono zapis dotyczący adaptacji istniejącej zabudowy.</p> <p>e)uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu U.01.</p> <p>f)uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu U.03.</p> <p>g)uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu US.01.</p> <p>h)uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu ZP.01. Pomimo pozytywnego rozstrzygnięcia Burmistrza na dalszym etapie opracowania niektóre elementy zabudowy należało wykreślić z planu z uwagi na odmowę uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</p> <p>i)uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu ZP.03.</p>
--	--	---	--	--	-----	---	---

			<p>1 miejsce na 3 miejsca noclegowe”,</p> <p>„- g) Obszar US.01 – proponujemy zapis o lokalizacji parkingu, który mógłby obsługiwać obszary U.01, U.02, U.03 oraz U.04”,</p> <p>„- h) Obszar ZP.01 – proponujemy doprecyzowanie, że dopuszcza się kamping (w tym dla kamperów oraz domków holenderskich), plażę, basen otwarty, bar, infrastrukturę sportową, amfiteatr, możliwość organizowania imprez plenerowych, koncertów, festiwalu, itp.”,</p> <p>„- i) Obszar ZP.03 – proponujemy dopuszczenie organizacji parkingu naziemnego”,</p> <p>„- j) Obszar WS.01 – proponujemy dopuszczenie możliwości realizacji wakeparku, oraz powiększenie linii pomostów w sposób zaznaczony na mapce załączonej do niniejszego pisma”,</p> <p>„- k) Ponadto, chcielibyśmy prosić o wpisanie możliwości realizacji dwóch toalet, jednej przy obecnej stacji Orlen, a drugiej przy kei numer 14.”</p>					<p>Pomimo pozytywnego rozstrzygnięcia Burmistrza na dalszym etapie opracowania należało wykreślić z plan proponowane ustalenia z uwagi na odmowę uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>j) uwaga uwzględniona – zmieniono wnioskowane zapisy dla terenu WS.01. Pomimo pozytywnego rozstrzygnięcia Burmistrza na dalszym etapie opracowania należało wykreślić z plan proponowane ustalenia z uwagi na odmowę uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</p> <p>k) uwaga uwzględniona – obecne ustalenia szczegółowe pozwalają na realizację toalet.</p>
3	12.02.2019r	osoba fizyczna	„-wykreślenie zapisu planu ujętego w §10 pkt 2 (tabela – wiersz 1)”.	15/2 obręb Sztynort Duży	Ustalenia ogólne §10 pkt 2 (tabela – wiersz 1), ustalenia szczegółowe. Załącznik graficzny.	tak	-	Uwaga uwzględniona. Pomimo pozytywnego rozstrzygnięcia Burmistrza, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie nie wyraził zgody na wykreślenie wnioskowanego budynku (położonego na działce nr 15/2) z Gminnej Ewidencji Zabytków.
<p>Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) po ponownym wyłożeniu w dniach od 15.07.2019r do 05.08.2019r. w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag dotyczących projektu <i>Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo</i>, nie wpłynęła żadna uwaga.</p>								

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/99/2019
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sztynort Duży, gmina Węgorzewo, przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: budowa sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjno-tłocznej), urządzenia publicznych dróg gminnych (ulic) oznaczonych symbolem KD, urządzenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kp.01.

Sposób realizacji inwestycji i zasady finansowania: zgodnie w wieloletnim planem inwestycyjnym gminy Węgorzewo.