



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 stycznia 2020 r.

Poz. 382

### UCHWAŁA NR XII/157/2019 RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia 29 listopada 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego**

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

**§ 1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXVI/82/2017 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne - dotyczące całego terenu objętego planem**

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
  - MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- U - tereny zabudowy usługowej,
  - US - tereny sportu i rekreacji,
  - ZP - tereny zieleni urządzonej,
  - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
  - R - tereny rolnicze,
  - KD - tereny dróg publicznych,
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdných,
  - KPR - tereny ciągów pieszo-rowerowych,
  - KP - tereny parkingów;
  - K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
  - W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
  - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiorce, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m - w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy sytuować minimum 70% jednej z elewacji budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m, loggii i wykuszów do 1,0 m, schodów zewnętrznych do 1,3 m - obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków realizowanych na zapleczu zabudowy;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) strefie frontu wodnego (waterfront) - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego strefę zabudowy zlokalizowaną wzdłuż jeziora Mikołajskiego;
- 8) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dodatkowo nie powoduje przekroczenia parametrów wskazanych w przepisach odrębnych oraz nie zakłóca użytkowania nieruchomości sąsiednich, w tym lokali mieszkalnych.

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

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) obowiązujących linii zabudowy;
- 6) strefy frontu wodnego;
- 7) przestrzeni publicznej;
- 8) lokalizacji przystani;
- 9) osi widokowej;
- 10) dominanty wysokościowej;
- 11) dominanty architektonicznej;
- 12) punktu widokowego;
- 13) OSOP Natura 2000 Puszcza Piska;
- 14) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 15) obszaru predysponowanego do występowania ruchów masowych;
- 16) obszaru wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych;
- 17) obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych;
- 18) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 19) stanowisk archeologicznych AZP;
- 20) strefy zieleni komponowanej;
- 21) alei przydrożnych.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania: linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny podział na działki budowlane mogący podlegać zmianom pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przede wszystkim wykształcenie frontu wodnego, zwrócenie zabudowy w kierunku jeziora oraz utrzymanie pierzejowego charakteru ulicy Kajki, zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

## 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- b) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
  - uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,
  - określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 13 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki;
  - ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni,

## 3) w zakresie realizacji zieleni urządzonej ustala się:

- a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych,
- b) nakaz realizacji celowo komponowanych nasadzeń zieleni wysokiej w granicach strefy zieleni komponowanej oznaczonej na rysunku planu,
- c) zakaz lokalizacji budynków w granicach strefy zieleni komponowanej oznaczonej na rysunku planu;

## 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;

## 5) w granicach planu nie wyznacza się:

- a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

## 6) w granicach planu wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem US.01;

## 7) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, obiektów rekreacyjnych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

## 8) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

## 9) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zalicza się:

- a) ściany pokryte cegłą ceramiczną czerwoną matową wiązaną zwyczajowo w wątek krzyżowy lub z kombinacji cegły ceramicznej czerwonej i kamienia polnego (granit),
- b) ściany o konstrukcji ryglowej (drewnianej) z wypełnieniem otynkowanym lub z cegły ceramicznej,
- c) elewacje z tynków w odcieniach bieli, szarości lub beżu,
- e) pokrycie elewacji deskowaniem w układzie pionowym lub skośnym na ścianach szczytowych i w układzie poziomym na pozostałych ścianach;

## 10) w zakresie detali architektonicznych stanowiących wyznacznik stylu mazurskiego zalicza się:

- a) ozdobne wiatrownice i pazdury wieńczące dach,
- b) okna dwu lub czteroskrzydłowe z okiennicami,
- c) drzwi drewniane jedno lub dwuskrzydłowe, również z nadświetlem w górnej części,
- d) schody wejściowe z bloków kamiennych;

- 11) ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych z kalenicą, pokrytych dachówką w kolorze ceglastej czerwieni typu holenderka lub karpiówka, bez możliwości realizacji dachów kopertowych, pogrążonych, wklęsłych, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
  - a) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci,
  - b) stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami w kolorze ceglastej czerwieni,
  - c) stosowanie tarasów dachowych lub dachów zielonych (wegetatywnych) nad częścią pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 50 % powierzchni zabudowy,
  - d) okapy dachu wysunięte nie więcej niż 20 cm poza płaszczyznę elewacji, w tym podparte gzymsem;
- 12) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych na całym obszarze planu ustala się:
  - a) zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej, dysharmonicznej, z wyłączeniem obiektów do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
  - b) do wykończenia elewacji budynków należy stosować: tynki tradycyjne w kolorach bieli, beży, ceglastej czerwieni, szarości z możliwością zastosowania cegły ceramicznej, kamienia, drewna w kolorach naturalnych oraz elementów ze stali i szkła;
  - c) zróżnicowanie kolorystyki poszczególnych budynków w przypadku realizacji zabudowy pierzejowej lub szeregowej;
  - d) dopuszcza się realizację elewacji budynków urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
  - e) obowiązuje zakaz realizacji balkonów zajmujących więcej niż 75% szerokości elewacji budynku oraz balkonów tworzących schematyczne, powtarzalne podziały w układzie pionowym;
  - f) balustrady oraz barierki, w tym na balkonach i tarasach, należy realizować z drewna, stali lub szkła w kolorach szarości, brązu, czerni i bieli;
  - g) dopuszcza się stosowanie mat i osłon balkonowych wyłącznie w kolorach bieli, brązu i szarości oraz wykonanych z trzciny w kolorach naturalnych;
  - h) dopuszcza się stosowanie markiz i parasoli wyłącznie w kolorach bieli, beży i niebieskiego.
  - i) chodniki oraz ścieżki rowerowe należy realizować z kamienia, kostki brukowej, kostki betonowej i płyt chodnikowych w kolorach naturalnych oraz nawierzchni bitumicznych;
- 13) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - b) od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych oraz promenady nad Jeziorem Mikołajskim należy stosować ogrodzenia ażurowe z drewna lub metalu, z podmurówką o wysokości nie wyższej niż 50 cm, z kamienia lub cegły ceramicznej w kolorach naturalnych, dopuszcza się możliwość realizacji żywopłotu lub nasadzeń z roślin pnących;
- 14) w zakresie zasad rozmieszczania reklam na całym obszarze planu ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach, oknach budynków, rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy,
  - b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz reklam z oświetleniem pulsacyjnym;
  - c) na każdym budynku dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> dla każdego podmiotu prowadzącego działalność w tym budynku, przy czym tło szyldu powinno być białe lub beżowe, a napisy i obramowanie w kolorach czarnym, grafitowym, brązowym, granatowym lub zielonym.

- 15) w zakresie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania w strefie frontu wodnego (waterfrontu) ustala się:
- realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadą otwarcia krajobrazowego na jezioro Mikołajskie;
  - realizację zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do promenady nadjeziornej;
  - porządkowanie i rewaloryzację elewacji obiektów położonych w strefie w celu uzyskania spójnego, nawiązującego do tradycji rybackiej miasta, atrakcyjnego i estetycznego wizerunku, także od strony wodnego szlaku turystycznego;
  - nakaz wprowadzenia zieleni komponowanej w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

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

- na rysunku planu oznaczono granice Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w granicach którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody;
- zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora;
- w granicach terenu elementarnego W.01 zlokalizowane jest ujęcie wody - strefa ochronny bezpośredniej ujęcia wody została oznaczona na rysunku planu;
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały;

#### 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

- zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zielen i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

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

- w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości oraz gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

Lp.	Obiekt lub obszar	Lokalizacja	Wojewódzki rejestr zabytków nieruchomości	Gminna ewidencja zabytków
1	część miasta	zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu	nr rej.: 13b-50/50 z 24.07.1950 oraz 65 z 4.03.1980	-
2	dom	ul. Kajki 6 (nie istnieje)	nr rej.: 407 z 3.08.1983	12
3	dom	ul. Kajki 8	nr rej.: 364 z 15.03.1983	13
4	dom	ul. Kajki 9	nr rej.: 361 z 15.03.1983	117
5	dom	ul. Kajki 10	nr rej.: 363 z 15.03.1983	14
6	dom	ul. Kajki 11	nr rej.: 362 z 15.03.1983	15
7	dom	ul. Kajki 12	nr rej.: 394 z 1.08.1983	16
8	dom	ul. Kajki 16	nr rej.: 403 z 3.08.1983	-
9	dom	ul. Kajki 17	nr rej.: 360 z 14.03.1983	17
10	dom	ul. Kajki 19	-	18
11	dom	ul. Kajki 21	nr rej.: 402 z 3.08.1983	19
12	dom	ul. Kajki 22	-	20
13	dom	ul. Kajki 23	nr rej.: 398 z 3.08.1983	21
14	dom	ul. Kajki 24	nr rej.: 466 z 15.04.1986	22
15	kaplica ewangelicka, obecnie kościół parafialny	ul. Kajki 25	nr rej.: 441 z 16.12.1985	2

16	dom	ul. Kajki 26	nr rej.: 467 z 15.04.1986	23
17	dom	ul. Kajki 27	nr rej.: 400 z 3.08.1983	24
18	dom	ul. Kajki 28	-	118
19	dom	ul. Kajki 30	nr rej.: 468 z 15.04.1986	25
20	dom	ul. Kajki 32	-	26
21	dom	ul. Kajki 34	-	27
22	dom	ul. Kajki 36	-	29
23	dom	ul. Kajki 38	-	30
24	dom	ul. Kajki 40	-	31
25	dom	ul. Kajki 42	-	33
26	dom	ul. Kajki 44	-	35
27	dom	ul. Kajki 46	nr rej.: A-838 z 11.09.1991	37
28	dom	ul. Kajki 48	-	38
29	dom	ul. Kajki 50	-	41
30	dom	ul. Kajki 52	-	42
31	dom	ul. Kajki 56	-	43
32	dom	ul. Kajki 58	-	44
33	dom	ul. Kajki 62	nr rej.: 472 z 15.04.1986	119
34	dom	ul. Kajki 64	nr rej.: A-839 z 11.09.1991	46
35	dom	ul. Kajki 68	-	121
36	dom	ul. Kajki 74	-	51
37	dom	ul. Kajki 90	-	58
38	dom	ul. Kajki 94	-	59
39	dom	ul. Kajki 96	nr rej.: 399 z 3.08.1983	60
40	dom	ul. Kajki 100a	nr rej.: 397 z 1.08.1983	62
41	dom	ul. Kajki 100 (b)	-	61
42	dom	ul. Kajki 102	nr rej.: 359 z 14.03.1983	63
43	dom	ul. Kajki 104	nr rej.: 358 z 14.03.1983	64
44	dom	ul. Kajki 106	nr rej.: 395 z 1.08.1983	65
45	wieża wodociągowa	ul. Wawrzyńca Prusa 4	-	133

2) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne numer 23-71/5, 23-71/18, 23-71/19, 24-72/5, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW, tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem Kpj, tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolem Kpr oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;

2) pokazany na rysunku planu obszar przestrzeni publicznej został wyznaczony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki;

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

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

1) tereny górnicze - nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują, na rysunku planu oznaczono obszary predysponowane do występowania ruchów masowych - należy uwzględnić przepisy odrębne, w tym dotyczące ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane wyłącznie na dachach budynków poza obszarem wpisanym do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,
  - b) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej należy realizować 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 lub zbiorowych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
  - a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnej działki lub terenu elementarnego.



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

- 1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi ulica Dybowska, która powinna docelowo spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie technicznej D (droga dojazdowa);
- 2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejące drogi publiczne oznaczoną symbolem KD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kpj;
- 3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji alei przydrożnych,
- 6) w ramach budowy lub przebudowy dróg należy realizować ścieżki rowerowe,
- 7) realizacja ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszo-rowerowych pomiędzy ulicą Kajki, a promenadą ma szczególne znaczenie w kontekście dostępności do jeziora Mikołajskiego oraz zachowania osi widokowych;
- 8) projektowana komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 9) inwestycje w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca do startu i lądowania śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

10. W granicach planu przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) urządzenie dróg publicznych KD;
- 2) zadania wymienione w § 7 ust. 9.

10. Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyszczególnione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego: budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz ochrona jezior poprzez stworzenie systemów kanalizacji deszczowej w miejscowości Mikołajki.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe - dotyczące terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MWU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe realizowane w parterze, garaże lub hale garażowe realizowane jako wbudowane, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>;</li> </ol>

	<p>2) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 30 m;</p> <p>4) wysokość zabudowy - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m;</p> <p>5) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równolegle do ulicy Orzyszowej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,60 do 1,40;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MW.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: garaże lub hale garażowe realizowane jako wbudowane, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 45 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnie jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równolegle do drogi wewnętrznej KD.W.02, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,35;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,60 do 1,40;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie</p>

	<p>czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MW.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  Przeznaczenie uzupełniające: garaże, w tym realizowane jako wbudowane, zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: do 35 m;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,50 do 1,80;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.01</b> <b>MN.05</b> <b>MN.09</b> <b>MN.12</b> <b>MN.13</b> <b>MN.14</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 13 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p>

	<p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.02</b> <b>MN.06</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1300m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 16 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden</p>

	<p>budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1400m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 18 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1600m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 20 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie</p>

	<p>czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.07</b> <b>MN.16</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1100m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 16 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MN.08</b> <b>MN.15</b> <b>MN.17</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 17 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p>

	<p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.10</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 950m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 16 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MN.11</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej;</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 850m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</li> <li>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: do 16 m;</li> <li>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MN.18</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 900m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek skrajnych);</li> <li>4) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: do 16 m;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> <li>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> </ol>



	<p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>MN.19</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek narożnych i skrajnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 24 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,30;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>MN.20</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.  Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>, przy czym działka budowlana może być wydzielona z terenu zieleni urządzonej ZP.03 (nie dotyczy działek skrajnych);</p>

	<p>4) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: do 18 m;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,40;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>MN.21</b> <b>MN.22</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny plus jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2200m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek skrajnych i narożnych);</p> <p>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: do 30 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,40;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na</p>

	<p>1 budynek mieszkalny;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>MU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub pierzejową, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 250m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: od 8 m;</p> <p>5) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi przylegającej, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę, nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub pierzejową,</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 55 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p>

	<p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do ulicy Papieża Jana Pawła II lub ulicy Dybowskiej, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,20;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.  Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę, nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub pierzejową,</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 400 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do ulicy Kajki, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde</p>

	<p>rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.04</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekt ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> <li>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do ulicy Kajki, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,20;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.05</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.  Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 400m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką</li> </ol>

	<p>budowlaną;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 26 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 15 m;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,15 do 1,20;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.06</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 400m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: od 8 m do 30 m;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p>

	<p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,15 do 1,20;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.07</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekt (nie istnieje) ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekt (nie istnieje) ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako pierzejową,</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 600m<sup>2</sup>;</p> <p>4) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 40 m;</p> <p>6) wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równoległe do ulicy Kajki, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.08</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4</p>

	<p>niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</li> <li>2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 350 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 8 m do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 16 m;</li> <li>6) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,60;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.09</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 6 m do 22 m;</li> </ol>



	<p>6) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do ulicy Kajki, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, dopuszcza się realizację dachu tarasowego;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.10</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 6 m do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m;</p> <p>6) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>7) wysokość zabudowy:</p> <p>a) od strony ulicy Kajki: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m,</p> <p>b) od strony jeziora Mikołajskiego: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 4 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</p> <p>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o</p>

	<p>symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,50;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.11</b> <b>MU.12</b> <b>MU.14</b> <b>MU.16</b> <b>MU.18</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest obszar i obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, bez możliwości lokalizacji budynku bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 6 m do 23 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m;</p> <p>6) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>7) wysokość zabudowy:</p> <p>a) od strony ulicy Kajki: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m,</p> <p>b) od strony jeziora Mikołajskiego: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</p> <p>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte</p>

	<p>w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>11) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,50;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.13</b> <b>MU.15</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę,</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 300m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: od 6 m do 16 m;</p> <p>5) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</p> <p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) od strony ulicy Kajki: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m,</p> <p>b) od strony jeziora Mikołajskiego: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 4 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</p> <p>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,50;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p>

	<p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.17</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenów elementarnych zlokalizowany jest obszar i obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, bez możliwości lokalizacji budynku bezpośrednio przy tej granicy;</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 6 m do 20 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m;</li> <li>6) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>7) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od strony ulicy Kajki: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m,</li> <li>b) od strony jeziora Mikołajskiego: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</li> <li>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> </ol> </li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>11) intensywność zabudowy: od 0,15 do 1,30;</li> <li>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> </ol>

	14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>MU.19</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w strefie oznaczonej jako front wodny (waterfront), w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 15.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: od 8 m do 15 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od strony ulicy Kajki: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m,</li> <li>b) od strony jeziora Mikołajskiego: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</li> <li>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> </ol> </li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,15 do 1,30;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do której inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.20</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa - usługi hotelarskie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, garaże realizowane w kondygnacji podziemnej, urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, w formie celowo komponowanego założenia urbanistycznego uwzględniającego zasadę otwarcia krajobrazowego w kierunku jeziora Mikołajskiego;</li> <li>2) na rysunku planu wskazano granice lokalizacji dominanty architektonicznej, którą należy rozumieć jako budynek lub zespół budynków nawiązujących gabarytami i stylem architektonicznym do istniejącego budynku drewnianej stodoły (przy czym możliwe są nowoczesne rozwiązania), zdecydowanie wyróżniający się na tle pozostałej zabudowy,</li> <li>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000m<sup>2</sup>;</li> <li>4) linie zabudowy - zabudowę należy realizować zgodnie z oznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, przy czym</li> </ol>

	<p>od strony jeziora Mikołajskiego dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na nie więcej niż 10 m dwóch wbudowanych w skarpe kondygnacji o funkcji usługowej posadowionych poniżej rzędnej 125,0 m n. p. m., z odsłoniętą elewacją od strony jeziora o maksymalnej szerokości 40 m,</p> <p>5) maksymalna szerokość elewacji budynków (łącznie z tarasami i balkonami) - nie więcej niż 28 m;</p> <p>6) wysokość zabudowy - w granicach całego terenu obowiązuje zróżnicowana wysokość zabudowy:</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego -3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,</p> <p>b) maksymalna wysokość dominanty architektonicznej nie może przekraczać rzędnej 134,80 m n.p.m.</p> <p>c) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 8,0m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, o kalenicy w przybliżeniu prostopadłej lub równoległej do brzegu jeziora lub ulicy Kajki, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn przykrytych daszkami pulpityowymi lub dwuspadowymi na maksymalnej powierzchni do 50% płaszczyzny połaci dachu;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 0,25;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80, przy czym w przypadku realizacji nie mniej niż 90 % miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych, dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 1,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 0,6 miejsca postojowego na 1 pokój w obiekcie hotelarskim;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w Specjalnym Obszarze Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>MU.21</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa lub mieszkaniowa wielorodzinna realizowana łącznie lub zamiennie.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, przystań jachtowa, bosmanat, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą, w formie celowo komponowanego założenia urbanistycznego uwzględniającego zasadę otwarcia krajobrazowego w kierunku jeziora Mikołajskiego;</p> <p>2) linie zabudowy - zabudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony jeziora Mikołajskiego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (przeznaczenie uzupełniające) w granicach oznaczonych na rysunku planu jako „teren lokalizacji przystani”;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2500m<sup>2</sup>;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku (łącznie z tarasami i balkonami): do 28 m, przy czym dla obiektu przystani dopuszcza się maksymalną szerokość elewacji do 40 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m, przy czym dla budynku przystani dopuszcza się zwiększenie wysokości do 14,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</p>

	<p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,75;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.22</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: od 9 m do 18 m;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,10;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>MU.23</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 20 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - od 6 m do 41 m;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,15;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,30;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</li> </ol>
<b>MU.24</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 8 m do 18 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 14 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> </ol>



	<p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>MU.25</b> <b>MU.26</b> <b>MU.28</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 400m<sup>2</sup>;</p> <p>4) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 22 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 25 m;</p> <p>6) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,80;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.27</b> <b>MU.29</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.</p>

	<p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako szeregową lub pierzejową, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 300 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki - 9 m, maksymalna szerokość frontu działki 12 m;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: od 9 m do 18 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,20;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.30</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: od 9 m do 20 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, przy czym w miejscu oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się realizację dwóch dominant o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równolegle do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> </ol>

	<p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,60;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.31</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600m<sup>2</sup>;</p> <p>4) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 16 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 10 m;</p> <p>6) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>MU.32</b> <b>MU.42</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700m<sup>2</sup>;</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 8 m do 15 m, dla przeznaczenia</p>

	<p>uzupełniającego - do 15 m;</p> <p>5) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączenia głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.33</b>  <b>MU.34</b>  <b>MU.35</b>  <b>MU.37</b>  <b>MU.39</b>  <b>MU.40</b>  <b>MU.41</b>  <b>MU.43</b>  <b>MU.44</b>  <b>MU.45</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki - 30 m (nie dotyczy działek skrajnych);</p> <p>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 16 m;</p> <p>5) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</p> <p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączenia głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,70;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

<b>MU.36</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki - 30 m (nie dotyczy działek skrajnych);</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: dla przeznaczenia podstawowego - od 7 m do 16 m, dla przeznaczenia uzupełniającego - do 12 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m, przy czym w miejscu oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się realizację dominanty o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m;</li> <li>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,70;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<b>MU.38</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa realizowana łącznie lub zamiennie.  Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) maksymalna szerokość elewacji budynku przeznaczenia podstawowego - 16 m;</li> <li>5) maksymalna szerokość elewacji budynku przeznaczenia uzupełniającego - 28 m;</li> <li>6) wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>7) geometria dachów - dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</li> </ol>

	<p>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</p> <p>10) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,40;</p> <p>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>U.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa związana z ujęciem wody, zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>2) w odniesieniu do ujęcia wody obowiązują przepisy odrębne;</p> <p>3) wieża wodociągowa jako dominanta kształtująca tożsamość miasta do adaptacji z możliwością przebudowy i nadbudowy jako punkt widokowy, przy czym inwestycję należy zrealizować w drodze konkursu architektonicznego uwzględniając ochronę sylwetki miasta;</p> <p>4) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam na wieży widokowej;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500m<sup>2</sup>;</p> <p>6) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>7) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 13,0 m, przy czym wysokość wieży nie więcej niż 37 m z możliwością realizacji antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych do wysokości 10,0 m ponad dachem wieży;</p> <p>8) geometria dachów - dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie i tarasy dachowe;</p> <p>9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>10) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</p> <p>11) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych.</p>
<b>U.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa - usługi sakralne. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekt ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 37,0 m;</li> <li>5) należy zachować istniejącą geometrię i pokrycie dachu jako dachu wielospadowego z główną kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 50 stopni;</li> <li>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,50;</li> <li>8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</li> </ol>
<b>U.03</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa - usługi hotelarskie.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 25 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od strony ulicy Kajki - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m,</li> <li>b) od strony jeziora Mikołajskiego - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 13,0 m,</li> <li>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> </ol> </li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równoległe do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,55;</li> <li>9) intensywność zabudowy: od 0,30 do 2,05;</li> <li>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 pokój w obiekcie hotelarskim;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>

<p><b>U.04</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa - usługi hotelarskie.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar i obiekt ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości, obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną</li> <li>5) szerokość elewacji budynku: od 10 m do 35 m;</li> <li>6) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od strony ulicy Kajki - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m,</li> <li>b) od strony jeziora Mikołajskiego - maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16,0 m, przy czym wysokość zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie frontu wodnego nie może być większa niż 7,0 m,</li> <li>c) dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</li> </ol> </li> <li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równoległe do ulicy Kajki, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</li> <li>8) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów oraz detali architektonicznych należy stosować rozwiązania nawiązujące do lokalnych cech zabudowy mazurskiej zawarte w §7 ust.1, pkt 9, 10 i 11, natomiast w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji budynków, ogrodzeń i reklam mają zastosowanie ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13 i 14;</li> <li>9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50;</li> <li>10) intensywność zabudowy: od 0,20 do 1,80;</li> <li>11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 pokój w obiekcie hotelarskim;</li> <li>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol>
<p><b>U.05</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b>  Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa.  Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) adaptuje się istniejącą zabudowę;</li> <li>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>3) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</li> <li>4) szerokość elewacji budynku: od 8 m do 30 m;</li> <li>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m, dla pozostałych</li> </ol>



	<p>objektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p> <p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,15;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>U.06</b>	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b> Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>;</p> <p>2) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku: od 8 m do 25 m;</p> <p>4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</p>
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny rekreacji i sportu</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym baseny kryte i odkryte, boiska sportowe, ogrody jordanowskie, place zabaw, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowiska archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>;</p> <p>2) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 14,0 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń sportowych - nie więcej niż 25,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 6,0m;</p>

	<p>4) geometria dachów - dachy płaskie lub tarasy dachowe;</p> <p>5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 12, 13, 14;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60;</p> <p>7) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,50;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych.</p> <p>10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>11) w odniesieniu do miejsca do startu i lądowania śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>US.02</b> <b>US.03</b> <b>US.04</b></p>	<p><b>Tereny rekreacji i sportu</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym ogrody jordanowskie, place zabaw, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, sanitariaty. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900m<sup>2</sup>;</p> <p>2) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 15 m;</p> <p>4) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,10;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych.</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>US.05</b> <b>US.06</b></p>	<p><b>Tereny rekreacji i sportu</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym zbiornik wodny, ogrody jordanowskie, place zabaw, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne, sanitariaty. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900m<sup>2</sup>;</p> <p>2) linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku: od 7 m do 15 m;</p>

	<p>4) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni lub dachy płaskie;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,10;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjnego zbiornika wodnego jako urządzenia wodnego związanego z retencją wody;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych.</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. Przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</p> <p>2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.02</b> <b>ZP.03</b> <b>ZP.04</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. Przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;</p> <p>2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>RM.01</b> <b>RM.02</b>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku mieszkalnego: od 7 m do 20 m;</p> <p>4) szerokość elewacji pozostałych budynków: od 7 m do 35 m;</p> <p>5) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m;</p>

	<p>6) geometria dachów - dachy dwuspadowe z główną kalenicą w przybliżeniu prostopadle lub równolegle do jeziora Mikołajskiego, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;</p> <p>7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów, ogrodzeń oraz reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 11, 12, 13, 14;</p> <p>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10;</p> <p>9) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,30;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny;</p> <p>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>R.01</b></p>	<p><b>Tereny rolnicze</b> Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</p> <p>2) działalność rolniczą należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<p><b>KD.01</b> <b>KD.02</b></p>	<p><b>Teren drogi publicznej</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) ulica gminna w klasie technicznej D - dojazdowej;</p> <p>2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z warunkami technicznymi;</p> <p>4) w celu przywrócenia właściwej rangi terenu jako głównej ulicy wskazana jest lokalizacja obiektów definiujących tożsamość miasta, dopuszcza się realizację jednokierunkowego ruchu uspokojonego i wytworzenie ciągu pieszego pełniącego rolę pasażu wraz ze szczególną formą oświetlenia, mebli miejskich, obiektów małej architektury i zieleni;</p> <p>5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) na odcinkach wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych po obu stronach jezdni;</p> <p>7) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>8) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny KD.02 znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>

<b>KD.03</b> <b>KD.04</b> <b>KD.06</b> <b>KD.08</b> <b>KD.09</b> <b>KD.10</b>	<b>Teren drogi publicznej</b> 1) ulica gminna w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) wprowadza się nakaz realizacji alei przydrożnych po obu stronach jezdni w miejscu oznaczonym na rysunku planu; 6) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>KD.05</b>	<b>Teren drogi publicznej</b> 1) fragment ulicy powiatowej w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>KD.07</b>	<b>Teren drogi publicznej</b> Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń. 1) ulica gminna w klasie technicznej D - dojazdowej; 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z warunkami technicznymi; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń. 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>KDW.05</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.
<b>KDW.06</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.

	<p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>KDW.07</b> <b>KDW.08</b> <b>KDW.09</b> <b>KDW.10</b> <b>KDW.11</b> <b>KDW.12</b> <b>KDW.13</b> <b>KDW.14</b> <b>KDW.15</b> <b>KDW.16</b> <b>KDW.17</b> <b>KDW.18</b>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KPJ.01</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KPJ.02</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KPJ.03</b> <b>KPJ.04</b> <b>KPJ.05</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) wprowadza się nakaz realizacji ciągu ze szczególną formą oświetlenia, mebli miejskich, obiektów małej architektury i zieleni z zachowaniem ekspozycji na jezioro Mikołajskie.</p>
<b>KPJ.06</b>	<p><b>Tereny ciągów pieszo-jezdných</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren elementarny znajduje się w Specjalnym Obszarze Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.</p>
<b>KPR.01</b>	<p><b>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w</p>

	<p>wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) wprowadza się nakaz realizacji ciągu ze szczególną formą oświetlenia, mebli miejskich, obiektów małej architektury i zieleni z zachowaniem ekspozycji na jezioro Mikołajskie.</p>
<b>KPR.02</b>	<p><b>Tereny ciągu pieszo-rowerowego</b></p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KP.01</b>	<p><b>Tereny parkingów</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>KP.02</b>	<p><b>Tereny parkingów</b></p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obszar ujęty w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomości oraz stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>K.01</b>	<p><b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacja</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>W.01</b>	<p><b>Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągi</b></p> <p>1) adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) w odniesieniu do ujęcia wody obowiązują przepisy odrębne.</p>

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe.**

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Mikołajki.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach  
Antoni Rakus





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XII/157/2019  
Rady Miejskiej w Mikołajkach  
z dnia 29 listopada 2019 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) w wyznaczonych terminach wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady	Dodatkowe wyjaśnienia
<b>PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
1	2019-01-11	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	445/37 obręb miasto Mikołajki	MU.17	1.1. korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy  1.2. zmiana zapisu określającego maksymalną wysokość zabudowy w oznaczonej strefie frontu wodnego z 6,0 m na min. 8,0 m	1.1. uwzględniona  1.2. nieuwzględniona w części	1.1. uwzględniona  1.2. nieuwzględniona w części	1.1. Uwzględnienie uwagi wymaga przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ostateczne ustalenia w tym zakresie związane były z przeprowadzonymi uzgodnieniami.  1.2. Jedną z intencji planu miejscowego było ograniczenie skali zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, w szczególności części miasta Mikołajki wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych. W przypadku podwyższenia wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego istnieje zagrożenie ograniczenia ekspozycji na jezioro oraz zmiany zabytkowej tkanki miasta. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego z 6,0 m na 7,0m. Należy podkreślić, że zmiana ta wymagała przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2	2019-01-14	osoba prawna (adres w aktach sprawy)	528 obręb miasto Mikołajki	MU.21	2.1. korekta zapisów w sposób podobny jak ustalono dla przyległego MU.20	2.1. nieuwzględniona w części	2.1. nieuwzględniona w części	Tak jak wyjaśniono w uwadze, zapisy planu miejscowego uwzględniały wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę. Co do zasady, nie można wprost skopiować zapisów ustalonych dla sąsiedniego terenu elementarnego MU.20. Oba tereny charakteryzują się odmiennymi uwarunkowaniami, w tym przede wszystkim związanymi z ukształtowaniem terenu, powierzchnią, wpływem ewentualnej zabudowy na sylwetę miasta czy dotychczasowym sposobem użytkowania. Po szczegółowej analizie zdecydowano o zmianie przeznaczenia. Ponadto podwyższono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (a nie wskazanych w uwadze 4 kondygnacji), zwiększeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych z 1500 m <sup>2</sup> na 2500 m <sup>2</sup> . Zwiększono również maksymalną intensywność

								zabudowy do 0,75. Pozostałe parametry pozostają bez zmian. Szczegółowego wyjaśnienia wymaga przede wszystkim brak możliwości realizacji poza wyznaczoną linią zabudowy dwóch kondygnacji podziemnych wbudowanych w skarpe. Otóż w pierwszej kolejności należy podkreślić, że linia zabudowy związana z realizacją przystani pokrywa się z granicą planu miejscowego i przylega do jeziora. Po drugie, powierzchnia wskazana na lokalizację przystani jest większa niż łączna powierzchnia zaznaczonej „dominandy architektonicznej” oraz powierzchni wysuniętych dwóch kondygnacji wbudowanych w skarpe na terenie MU.20. Co więcej, dominanta architektoniczna na terenie MU.20 miała nawiązywać do istniejącego budynku drewnianej stodoły, co w przypadku terenu MU.21 nie ma miejsca. Warto wyjaśnić również kwestię związaną z obszarem Natura 2000 Puszcza Piska - obszar ten znajduje się poza terenem elementarnym MU.21. Uwzględnienie części uwagi wymagało przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania.
					2.2. zmiana oznaczenia na fragmencie planu w obszarze MU.21 zmieniając fragment rysunku definiujący strefę frontu wodnego na strefę dominanty przestrzennej	2.2. nieuwzględniona w części	2.2. nieuwzględniona w części	2.2. Oznaczenie na rysunku planu miejscowego wskazuje „lokalizację przystani”, a nie „front wodny”. Przystań realizowana może być jako przeznaczenie uzupełniające, więc możliwa jest realizacja 3 kondygnacji nadziemnych. Po analizie dokonano korekty maksymalnej wysokości z 14,0 m na 16,5 m. Uwzględnienie części uwagi wymagało przeprowadzenia dalszych analiz.
3	2019-01-14	osoba prawna (adres w aktach sprawy)	414, 382/7 obręb miasto Mikołajki	MW.01	możliwość realizacji usług nieuciążliwych w parterze budynków	uwzględniona	uwzględniona	Uwzględnienie uwagi wymagało przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4	2019-01-14	osoby fizyczne (adresy w aktach sprawy)	382/7 obręb miasto Mikołajki	MW.01	dopuszczenie na terenie działki 382/7 zabudowy garażowej	uwzględniona	uwzględniona	Uwzględnienie uwagi wymagało przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5	2019-01-18 nadane 2019-01-14	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)		MU.20 MU.21	- zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy do 2, maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym na ostatniej kondygnacji - doprowadzenie do zapisów dopuszczających analogiczną skalę zabudowy dla obu terenów elementarnych	nieuwzględniona w części	nieuwzględniona w części	Z treści uwagi wynika, że chodzi o tereny elementarne MU.20 oraz MU.21. Po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań przestrzennych, w tym w szczególności wpływu proponowanych zmian na sylwetkę miasta od strony jeziora Mikołajskiego postanowiono uwzględnić uwagę w części dotyczącej terenu MU.21, podnosząc wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i zwiększając adekwatnie pozostałe wskaźniki zabudowy. W pozostałej części uwagi nie została uwzględniona. Ostateczne ustalenia w tym zakresie wynikały z przeprowadzonych uzgodnień.
6	2019-01-15 nadane 2019-01-10	osoba prawna (adres w aktach sprawy)	507/3 509/3, 509/4, 509/5 obwód miasto Mikołajki	MU.29 MU.30	6.1. zastosowanie ustaleń jak dla terenu MW.03 tak, aby można było realizować zabudowę wielorodzinną	6.1. nieuwzględniona w części	6.1. nieuwzględniona w części	6.1. Różnice we wskaźnikach dla terenów elementarnych MU.29 oraz MU.30 wynikają przede wszystkim z bezpośredniego sąsiedztwa, kształtu działek, rozwiązań komunikacyjnych oraz osi widokowych. Biorąc powyższe pod uwagę należy

					(apartamentowo-pensjonatową) i usługową - maksymalna wysokość zabudowy: 3 do 4 kondygnacji, (wysokość do 12 m); - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0.60 - intensywność zabudowy: od 0,50 do 1,80; - teren biologicznie czynny: min 25% - miejsca do parkowania: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 100 m <sup>2</sup> usług; - geometria dachów - dachy o symetryczny kącie nachylenia połaci głównych 35 do 45 stopni lub dachy płaskie			zachować istniejące wskaźniki dotyczące wysokości. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 0,6 dla terenu MU.29 oraz 0,3 dla terenu MU.30. W związku z tym intensywność zabudowy została zwiększona do przedziału od 0,05 do 1,20 dla terenu MU.29 oraz od 0,05 do 0,6 dla terenu MU.30. Pozostałe parametry pozostały bez zmian. Uwzględnienie części uwagi wymagało przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania.
					6.2. uszczegółowienie zapisu dotyczącego dominanty w zakresie ilości kondygnacji; propozycja zapisu nie więcej niż 6 kondygnacji	6.2. nieuwzględniona w części	6.2. nieuwzględniona w części	6.2. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości dominanty do wysokości 4 kondygnacji, ale zachowaniu istniejącego parametru w metrach bieżących. Uwzględnienie części uwagi wymagało przeprowadzenia uzgodnień i opiniowania.
7	2019-01-15 nadane 2019-01-10	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy) osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	445/27 obręb miasto Mikołajki	MU.17	7. 1. całkowite wykreślenie strefy „waterfront” z planu, a przynajmniej z zakresu naszej nieruchomości	7.1. nieuwzględniona w części	7.1. nieuwzględniona w części	7.1. Jedną z intencji planu miejscowego było ograniczenie skali zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, w szczególności w części miasta Mikołajki wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych. W przypadku podwyższenia wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego, istnieje zagrożenie ograniczenia ekspozycji na jezioro oraz zmiany zabytkowej tkanki miasta. Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu wysokości zabudowy w strefie frontu wodnego z 6,0 m na 7,0m. Należy podkreślić, że zmiana ta wymagała przeprowadzenia ponownych uzgodnień, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
					7.2. wprowadzenie następujących parametrów: - maksymalna wysokość zabudowy dla pierzei ul. Kajki do 3 kondygnacji, w tym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m - maksymalna wysokość zabudowy od strony jeziora do 6 kondygnacji, w tym szósta jako poddasze użytkowe,	7.2. nieuwzględniona w części	7.2. nieuwzględniona w części	Z uwagi na lokalizację analizowanej działki należy zachować istniejące wskaźniki dotyczące wysokości (zarówno w odniesieniu do liczby kondygnacji, jak również wysokości w metrach bieżących). Po szczegółowej analizie zdecydowano o podwyższeniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 0,55. W związku z powyższym intensywność zabudowy została zwiększona do przedziału od 0,20 do 1,65. Pozostałe parametry pozostały bez zmian. Uwzględnienie części uwagi wymagało przeprowadzenia dalszych analiz.

					jednak nie więcej niż 18 m - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,6 - intensywność zabudowy: od 0.5 do 1.8			
<b>DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
8	19.07.2019	osoba fizyczna (adres w aktach sprawy)	teren pomiędzy ulicą Kajki a jeziorem Mikołajskim	MU.20, MU.21, MU.22	8.1. nie uwzględnić uwagi do treści rozdziału I., dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu definicji następujących pojęć: dominanty architektonicznej, otwarcia krajobrazowego, poddasza użytkowego	8.1. nie uwzględnić	8.1. nie uwzględnić	Po analizie zapisów projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego podjęto decyzję o uwzględnieniu części uwag w zakresie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MU.20, MU.21 i MU.22. Nie uwzględniono uwag dotyczących rozdziału pierwszego ustaleń planu, w zakresie definicji pojęć użytych w dalszej części ustaleń planu.
					8.2. nie uwzględnić uwagi dotyczącej podwyższenia wysokości zabudowy w granicach wyznaczonej w planie strefy frontu wodnego, z 7 m do 8 m	8.2. nie uwzględnić	8.2. nie uwzględnić	Uwzględnione zostały uwagi dotyczące korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na części terenów. W zakresie uwagi nr 1 dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu definicji: dominanty architektonicznej, otwarcia krajobrazowego, poddasza użytkowego uznano, że zarówno
					8.3. uwzględnić uwagę dotyczącą doprecyzowania ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie ustaleń dla kondygnacji wysuniętych przed nieprzekraczalną linię zabudowy, posadowionych poniżej rzędnej 125 m n.p.m., zawartych w pkt. 4. ustaleń szczegółowych	8.3. uwzględnić	8.3. uwzględnić	pojęcie dominanty architektonicznej, jak i otwarcia krajobrazowego jest na tyle dobrze ugruntowane w literaturze branżowej z zakresu urbanistyki i architektury (należy do podstawowych kanonów wiedzy architektonicznej), że odrębne definiowanie prowadziłoby do niepotrzebnej interpretacji utrwalonej wiedzy. Kwestię poddasza użytkowego regulują natomiast przepisy Prawa budowlanego oraz przepisy wykonawcze. Uwaga nr 2, dotycząca podwyższenia wysokości zabudowy
					8.4. uwzględnić uwagę dotyczącą zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie obniżenia wysokości zabudowy od strony jeziora Mikołajskiego do maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych i doprecyzowanie ustaleń w tym zakresie	8.4. uwzględnić	8.4. uwzględnić	w granicach wyznaczonej w planie strefy frontu wodnego naruszałaby koncepcję frontu wodnego (waterfrontu), jako specjalnej strefy wyznaczonej na rysunku planu. Koncepcja urbanistyczna w tej strefie nawiązuje do historycznej zabudowy gospodarczej (przeważnie rybackiej) o gabarytach i proporcjach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Podwyższenie zabudowy wpłynęłoby niekorzystnie na warunki zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się na zapleczu. W zakresie uwag od nr 3 do nr 8, dotyczących ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem MU.20, po ponownym przeanalizowaniu projektu planu, postanowiono skorygować i doprecyzować część ustaleń planu. Przede wszystkim skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz powiększono strefy zieleni komponowanej, co powinno
					8.5. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie maksymalnej powierzchni lukarn na płaszczyźnie dachu do 50%	8.5. uwzględnić	8.5. uwzględnić	

				8.6. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 25%	8.6. uwzględnić	8.6. uwzględnić	zdecydowanie wpłynąć na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez odsunięcie elewacji od jeziora oraz fragmentację zabudowy zgrupowaną zielenią. W celu zmniejszenia gabarytów dwóch kondygnacji posadowionych w skarpie (poniżej rzędnej 125 m n.p.m.) określono maksymalną szerokość tej elewacji oraz
				8.7. nie uwzględnić uwagi dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie obniżenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy	8.7. nie uwzględnić	8.7. nie uwzględnić	maksymalny wymiar wysunięcia przed wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy. Wysokość zabudowy w strefie 20 m w głąb działki od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy obniżono do 3 kondygnacji nadziemnych, co łącznie z ograniczeniem dotyczącym maksymalnej szerokości elewacji budynku (liczonej łącznie z balkonami i tarasami) pozwoli na otrzymanie pożądanego efektu (budynki położone przy ul. Kajki nawiązywać powinny wysokością i szerokością elewacji do zabudowy istniejącej w tym miejscu). W ten sposób panorama miasta od strony jeziora Mikołajskiego zostanie
				8.8. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MU.20 w zakresie zwiększenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%;	8.8. uwzględnić	8.8. uwzględnić	domknięta poprzez realizację zabudowy nawiązującej do istniejącej dominanty w postaci budynku stodoły na wzgórzu oraz do zlokalizowanej w tle zabudowy mieszkaniowej. Ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy, podana w postaci rzędnej nad poziomem morza nie przekracza wysokości istniejących budynków.
				8.9. nie uwzględnić uwagi dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU.21 w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynku przystani do 12,5 m	8.9. nie uwzględnić	8.9. nie uwzględnić	Uwzględnienie uwagi w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki na poziomie 25%, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% oraz maksymalnej powierzchni lukarn na płaszczyźnie dachu do 50% tworzy spójny system ustaleń w zakresie
				8.10. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MU.21 w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki	8.10. uwzględnić	8.10. uwzględnić	wskaźników, gabarytów i rozwiązań architektonicznych dla terenu MU.20. W zakresie uwag od nr 9 do nr 12, dotyczących ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem MU.21, nie uwzględniono jedynie żądania zmniejszenia wysokości zabudowy dla istniejącego budynku przystani. Ponowna analiza sylwety miasta od strony jeziora Mikołajskiego (od strony ul. Kajki budynek jest zupełnie niewidoczny) pokazała, że utrzymanie projektowanej wysokości zabudowy oraz szerokości elewacji budynku pozwoli na wypracowanie atrakcyjnej architektury w części przybrzeżnej dla funkcji usługowej związanej z przystanią. Dla pozostałej zabudowy utrzymano zaproponowaną w ustaleniach planu wysokość zabudowy wprowadzając jednocześnie istotne ograniczenie w postaci maksymalnej szerokości elewacji budynków (liczonej łącznie z balkonami i tarasami) do nie więcej niż 28 m. Skorygowano również nieprzekraczalną linię zabudowy oraz wskaźnik powierzchni
				8.11 nie uwzględnić uwagi dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU.21 w zakresie obniżenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;	8.11 nie uwzględnić	8.11 nie uwzględnić	
				8.12. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem MU.21 w zakresie zwiększenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%;	8.12. uwzględnić	8.12. uwzględnić	
				8.13. uwzględnić uwagę dotyczącą terenu MU.22 w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy;	8.13. uwzględnić	8.13. uwzględnić	
				8.14. uwzględnić uwagę dotyczącą rysunku planu, w zakresie korekty	8.14. uwzględnić	8.14. uwzględnić	

					przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach MU.20 i MU.22 oraz wprowadzenia strefy zieleni komponowanej			biologicznie czynnej. Po przeliczeniu skorygowanych parametrów i wskaźników postanowiono utrzymać obliczony wcześniej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (nie uwzględniono uwagi w tym zakresie), ze względu na możliwość lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych. Uwaga nr 13, w praktyce popierająca przyjęte w projekcie planu rozwiązania została w całości uwzględniona. Uwzględnienie uwagi nr 14 wymagało przeprowadzenia ponownej analizy w zakresie zmian w kompozycji przestrzennej oraz możliwości rozwiązań architektonicznych na terenach oznaczonych symbolami MU.20 i MU.21. Zdecydowano o cofnięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejsce lokalizacji obecnie istniejących budynków na terenie MU.20 oraz o cofnięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy na górę skarpy na terenie MU.21. Nowe rozwiązania przestrzenne zostały uzupełnione poprzez wyznaczenie nowych lub powiększenie istniejących stref zieleni komponowanej, w nawiązaniu do historycznego sposobu kształtowania zieleni wysokiej w tym obszarze.
<b>TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
W wyznaczonym terminie <b>nie wpłynęły żadne uwagi.</b>								

## UZASADNIENIE

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

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki teren objęty planem został wskazany jako obszar do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, projektowanych na terenach niezainwestowanych w granicach miasta Mikołajki.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład 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. Dodatkowo uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W ustaleniach planu wprowadzono zapisy określające zasady realizacji zabudowy w nawiązaniu do lokalnych cech zabudowy mazurskiej.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto wzięto pod uwagę potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Burmistrz Miasta jako organ sporządzający projekt planu, zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone wnioski i uwagi do projektu planu wynikające z ochrony interesu prawnego podmiotów władających nieruchomościami. W trakcie procedury zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Na terenach, gdzie sytuuje się nową zabudowę uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Część obszaru objętego planem miejscowym obejmuje tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach których dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy. Natomiast na pozostałych terenach wzięto pod uwagę dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci adekwatne do nowej, planowanej zabudowy. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Miejska w Mikołajkach podjęła Uchwałę Nr XXXIX/79/2018 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

W granicach planu większą część stanowią grunty prywatne, w niewielkiej części grunty Skarbu Państwa i Gminy Mikołajki. Większość terenów zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wyposażonej w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe. W zakresie infrastruktury technicznej obszar planu posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji - główną oś stanowi ulica Kajki. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej polegające na realizacji zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.