DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 25 czerwca 2026 r.

Poz. 2504

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 25.06.2026 08:49:30

UCHWAŁA NR XXX/220/2026
RADY GMINY WYDMINY

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydmińskiego i terenami kolejowymi

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) Rada Gminy Wydminy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydmińskiego i terenami kolejowymi,* zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIII/220/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy znajdujących się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych, a następnie skorygowane Uchwałą Nr X/79/2025 Rady Gminy Wydminy z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść uchwały wraz z uzasadnieniem;

2) z rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, zatytułowanego *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydmińskiego i terenami kolejowymi*;

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 i zasad ich finansowania, stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do uchwały;

4) z danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów określone symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- UP – tereny zabudowy usług publicznych;
- UT – tereny zabudowy usług turystycznych;
- UK – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- UO – tereny zabudowy usług oświaty;
- US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
- PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usług;
- KG – tereny garaży;
- R – tereny rolnicze;
- ZL - lasy;
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- KD - tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- KP - tereny parkingów publicznych;
- Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- TK – tereny kolejowe.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię, 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 nadziemna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m – w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie wchodząc z nim w konflikt;

6) strefie ochrony i kształtowania pierzei – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment zabudowy tworzącej pierzeję ulicy lub placu, dla którego plan wprowadza specjalne zasady ochrony i kształtowania nowej zabudowy;

7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

1) granic obszaru objętego planem;

2) symboli określających przeznaczenie terenów;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) wymiarowania;

6) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

7) pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

8) obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomych;

9) obiektów objętych ochroną na podstawie miejscowego planu;

10) granicy stanowiska archeologicznego z numerem AZP;

12) pomnika przyrody – aleja drzew;

13) pojedynczego pomnika przyrody;

14) stref ochrony i kształtowania pierzei;

15) osi widokowych;

16) otwarć widokowych;

17) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;

18) granic aglomeracji Wydminy;

19) granic strefy ochrony obszaru kolejowego;

20) granic terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa;

21) obszaru kolejowego;

22) granic zwartej zabudowy wsi;

23) pasa szerokości 100 m od brzegu naturalnych zbiorników wodnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach dal poszczególnych terenów elementarnych;

2) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz pokrycia dachów ustala się:

   a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki elewacji;

   b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramiczne, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych;

   c) dachy pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem;

3) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

   a) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych;

   b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

   c) stosowanie ogrodzeń żywopłotowych z drzew liściastych (np. grab, buk i nne);

4) w zakresie ochrony i kształtowania pierzei ustala się:

   a) rekompozycję i uzupełnienie zabytkowych pierzei,

   b) zachowanie linii zabudowy, zasad podziału i rytmiczności pierzei,

   c) nawiązanie nowej zabudowy (uzupełnienia, domknięcia) do zabudowy historycznej pod względem, stylu, skali i formy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w którym obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) na rysunku planu oznaczono pas szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz odstępstwa od zakazu wynikającej z przepisów odrębnych;

3) w granicach planu zlokalizowane są pomniki przyrody (pojedyncze i grupowe), objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

   a) aleja drzew dąb szypułkowy 8 szt. usytuowana przy ul. Grunwaldzkiej przed plebanią Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Chrystusa Zbawiciela,

   b) klon zwyczajny usytuowany po zachodniej stronie skrzyżowania ul. Kolejowej i ul. Dworcowej,

   c) klon zwyczajny usytuowany po wschodniej stronie skrzyżowania ul. Kolejowej i ul. Dworcowej;

4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;

6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności składowania i przetwarzania uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub pyłów;

8) wokół terenów cmentarzy znajdujących się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m;

9) w odległości ok. 780 m od południowo-zachodniej granicy planu zlokalizowana jest farma wiatrowa składająca się z 3 turbin o mocy jednostkowej 1,5 MW i wysokości do 138m (razem z turbiną) położona w miejscowości Wydminy – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie elektrowni wiatrowych;

10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

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

1) w granicach planu zlokalizowany jest jeden obiekt wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (numeracja zgodna z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Nr rejestrowy	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	Kościół Parafialny pw. Chrystusa Zbawiciela wraz z wyposażeniem wnętrza (w granicach ogrodzenia)	A-216	Wydminy ul. Grunwaldzka 41	680	UK.02 (cały teren podlega ochronie)

2) w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w granicach planu zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja zgodna z rysunkiem planu):

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Nr działki	Oznaczenie terenu
1	Plebania przy Kościele pw. Chrystusa Zbawiciela	Wydminy	674	MWU.06
2	Dom – ul. Grunwaldzka 27	Wydminy	702/2	MW.13
3	Dom – ul. Grunwaldzka 29	Wydminy	704/1	MW.12
4	Dom – ul. Grunwaldzka 31	Wydminy	704/3	MW.12
5	Dom – ul. Grunwaldzka 33	Wydminy	704/6	MW.12
6	Dom – ul. Grunwaldzka 47	Wydminy	742/4	MWU.03
7	Szkoła – ul. Grunwaldzka 27	Wydminy	745	UO.01
8	Dom – ul. Dworcowa 1	Wydminy	681/110	MWU.01
9	Dom – ul. Dworcowa 5	Wydminy	581/54	MW.02
10	Dom – ul. Suwalska 1	Wydminy	528	MNU.12
11	Dworzec w zespole dworca kolejowego /przebudowany/	Wydminy	679/18	TK.03

4) w odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) w granicach planu zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne AZP nr 20-76/25 pokazane na rysunku planu;

6) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego należy stosować ochronę zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne oznaczone symbolami UO.01, US.01, ZL.03, KP.01, KP.02 i drogi publiczne;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego w §20;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

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

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

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) adaptuje się istniejące podziały nieruchomości;

3) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m^2,

b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

1) w granicach planu nie wyznacza się:

a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

3) plan od strony południowej przylega do obszaru kolejowego:

a) przy realizacji ustaleń planu należy zachować odległości budynków od granic obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru zgodne z przepisami o transporcie kolejowym: w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,

b) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,

c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,

d) poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,

e) w innych przypadkach niż wymienione w lit. d - w odległości nie mniejszej niż 6,0m od skrajnej szyny;

4) wokół cmentarzy znajdujących się poza granicami planu wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m (w odległości 50m-150m od cmentarzy zlokalizowane są sieci wodociągowe zaopatrujące wszystkie budynki w wodę oraz ustalono nakaz przyłączenia nowych budynków do sieci wodociągowej na całym obszarze planu) - ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów objętych strefą zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

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

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

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) na całym terenie dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie nienaruszającym ustaleń planu;

3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, lokalizowanych pomiędzy granicą działki a linią zabudowy lub w wzdłuż (w zbliżeniu) do granicy działki;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) nakaz 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;

5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

c) część terenów elementarnych (zgodnie z oznaczeniem na rysunku) położona jest w granicach aglomeracji Wydminy wyznaczonej na podstawie Uchwały Rady Gminy Wydminy Nr XXVII/163/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wydminy, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linia napowietrzna średniego napięcia,

c) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wyznaczono w odległościach 7,5 m od osi linii pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania,

d) w strefie ograniczonego zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu,

e) dla przebudowywanych lub nowo projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;

11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

1) główny szkielet komunikacyjny terenu objętego planem obsługa stanowią: droga wojewódzka nr 655, droga powiatowa nr 1706N oraz drogi powiatowe: 1710N i 1714N , obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych następować będzie poprzez wyznaczone na rysunku planu, istniejące i projektowane drogi gminne i drogi wewnętrzne;

2) przy realizacji systemu komunikacyjnego należy uwzględnić przepisy dotyczące dróg pożarowych;

3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej: budowa głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

1) do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się realizację przestrzeni publicznych wynikających z ustaleń terenu elementarnego US.01 i ZL.03;

2) do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją (Etap A1, odcinek 4 – stacja Wydminy w km 131.725÷133.300), realizowane na podstawie ostatecznej decyzji Nr K-2/2020 z dnia 20.10.2020 r., znak:

WIN-I.747.1.5.2020 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej – granice terenu inwestycji oznaczone zostały na rysunku planu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
MNU.01 **MNU.04** **MNU.05** **MNU.06**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 5)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 7)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MNU.02 **MNU.13**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej, 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2; 5)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 7)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym;

	9)w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MNU.07	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7)maksymalna wysokość zabudowy: a) od strony ul. Grunwaldzkiej: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, b) od strony jeziora Wydmińskiego: dla budynków mieszkalnych i usługowych trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m, c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,05; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MNU.08 **MNU.09** **MNU.10** **MNU.11** **MNU.12**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

	7)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,70; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.01 **MN.02** **MN.03** **MN.04** **MN.05** **MN.06** **MN.07** **MN.08** **MN.09** **MN.11** **MN.19** **MN.20** **MN.21** **MN.22** **MN.23** **MN.24** **MN.25** **MN.26** **MN.27** **MN.28** **MN.30** **MN.31** **MN.32**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,70; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi; 15)tereny MN.19 i MN.20 zlokalizowane są w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń; 16)w granicach terenów MN.01 i MN.05 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – ochrona stanowiska zgodnie z § 10 niniejszych ustaleń. 17)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren MN.27 znajduje się w pasie szerokości 100m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 18)teren MN.28 znajduje się częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
MN.10	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)nową zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż

	2 budynki na działce budowlanej 3)dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych w liczbie nie większej niż 1 budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4)dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu z sąsiednią działką budowlaną; 5)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2; 6)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 7)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 13)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 14)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MN.29	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 190 m^2; 3)w granicach terenu zlokalizowany jest budynek tworzący fragment pierzei ulicy Grunwaldzkiej, zlokalizowany w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w strefie ochrony i kształtowania pierzei, 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5)maksymalna wysokość zabudowy: w nawiązaniu do sąsiednich budynków w pierzei, jednak nie więcej niż 10,0 m; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 7)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 8)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,85; 9)intensywność zabudowy: od 0,85 do 1,80; 10)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%; 11)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie przestrzeni publicznej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.
MWU.02 **MWU.03** **MWU.04** **MWU.06**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe, w tym handel) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)w granicach terenu zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu; 3)nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei,

	4)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu pierzei; 5)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 6)dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 7)dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów; 8)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 500m^2; 9)maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m, przy czym dla zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony i kształtowania pierzei wysokość budynków należy kształtować w nawiązaniu do sąsiednich budynków w pierzei; 10)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 11)w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 12)w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych objętych ochroną na podstawie niniejszego planu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały, dotyczące lokalnych cechy zabudowy; 13)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,80, 14)intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,8; 15)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 16)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 17)miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: a.nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b.nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, c.nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, 18)dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.
MWU.01 **MWU.05** **MWU.07**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe, w tym handel) realizowaną łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 3)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 4)dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 5)dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów; 6)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 500m^2; 7)maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,80, 11)intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 13)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 14)miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie spełniającej łącznie poniższe wskaźniki: a.nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, b.nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, c.nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, 15)dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.

MW.01 **MW.02** **MW.03** **MW.04** **MW.05** **MW.06** **MW.07** **MW.08** **MW.09** **MW.10** **MW.11** **MW.15** **MW.16**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 3)dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów; 4)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 5)dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 6)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 800m^2; 7)maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 8)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe, dla terenów elementarnych MW.08, MW.10 dopuszcza się realizację dachów płaskich; 9)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,75; 11)intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 13)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 14)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; 15)tereny MW.02, MW.05 (w niewielkiej części) i MW.16 zlokalizowane są w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń; 16)teren MW.01 i MW.02 zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
MW.12 **MW.13**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)w granicach terenów zlokalizowane są budynki tworzące fragmenty pierzei ulicy Grunwaldzkiej – zlokalizowane w strefie ochrony i kształtowania pierzei oznaczonej na rysunku planu; 3)nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy historycznej jako uzupełnienie lub domknięcie pierzei zgodnie z zasadami określonymi w strefie ochrony i kształtowania pierzei; 4)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu pierzei; 5)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; 6)dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; 7)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 260m^2; 8)maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14,0 m; 9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe; 10)w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały, dotyczące regionalnych cechy zabudowy, przy czym dopuszcza się wprowadzenie elementów nowoczesnych w postaci przeszkleń oraz zastosowanie nowoczesnych materiałów na elewacjach; 11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,75; 12)intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,4; 13)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 14)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; 15)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
ML.01	**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**

	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2, 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3)maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m; 4)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°; 5)pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 6)w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 8)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,35; 9)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 10)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej; 11)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 12)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 13)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 14)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
UP.01	**Teren zabudowy usług publicznych** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz dojść i dojazdów; 5)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 8)intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,8; 9)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 10)miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług; 11)teren UP.01 zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
UP.02	**Teren zabudowy usług publicznych** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m2; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m; 5)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz dojść i dojazdów; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35° do 45°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50;

	8)intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,5; 9)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 10)miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni usług.
UK.01	**Teren zabudowy usług kultu religijnego** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 55°, przy czym dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów dla specjalnych elementów budynku, takich jak: wieże, kopuły, wiatrołapy, krużganki itp.; 6)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz dojść i dojazdów; 7)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50; 8)intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,5; 9)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 10)miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni usług; 11)dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w drogach (ulicach) i parkingach.
UK.02	**Teren zabudowy usług kultu religijnego** W granicach terenu UK.02 zlokalizowany jest budynek kościoła wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków (wraz z terenem w granicach ogrodzenia), objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3438 m^2; 3)wysokość zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynku zabytkowego; 4)geometria dachów: obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachów; 5)w zakresie rozwiązań architektonicznych, kolorystyki i pokrycia dachów obiektów budowlanych objętych ochroną rejestrową obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały; 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 7)intensywność zabudowy: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 8)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: zgodnie z istniejącym wskaźnikiem; 9)miejsca postojowe należy realizować poza granicami działki.
UO.01	**Tereny zabudowy usług oświaty** W ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji usług oświaty, w tym: szkoły, przedszkola, żłobka. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2 ; 3)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych; 4)dopuszcza się lokalizację budynku sali gimnastycznej i pływalni, boisk i innych urządzeń sportowych; 5)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6)dopuszcza się realizację dojść i dojazdów; 7)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 8)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16,0 m, dla pozostałe obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0m; 9)geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 20° do 51°, pokrycie dachów w kolorze czerwonym, przy czym dla budynków sali

	gimnastycznej i pływalni dopuszcza się inną geometrię dachów; 10)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60; 11)intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 12)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 13)miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.
UT.01 **UT.02** **UT.03**	**Tereny zabudowy usług turystycznych** W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy hotelowej lub pensjonatowej z bazą gastronomiczną i innymi powiązanymi usługami turystycznymi. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m^2; 3)projekt zagospodarowania terenów należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 4)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 5)wszystkie budynki w granicach terenu elementarnego powinny tworzyć kompozycyjną całość pod względem formy architektonicznej, użytych materiałów wykończenia, kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów; 6)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 7)pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiały o zbliżonym do niej wyglądzie w kolorze ceglastej czerwieni; 8)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków - nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 9)maksymalna liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe; 10)w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji obiektów budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 11)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 12)intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,20; 13)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 14)ustala się zakaz likwidowania i niszczenia występujących zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; 15)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe; 16)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 17)nie dopuszcza się lokalizacji kempingów i pól biwakowych; 20)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu tereny UT.01 i UT.02 znajdują się w pasie 100 m od brzegów jeziora Wydmińskiego - obowiązują ustalenia zawarte w § 8; 21)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
US.01	**Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji** W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji, w tym: boiska, siłownie, place zabaw, ścieżki edukacyjne, skateparki i inne. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m^2 ; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0m; 4)geometria dachów: dachy płaskie; 5)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,10; 6)intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,20; 7)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 8)miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 5; 9)dopuszcza się lokalizację budynków obsługi oraz budynków administracyjno-socjalnych;

	10)ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
PU.01	**Tereny zabudowy produkcyjnej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym handlu. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz magazynów energii. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6000 m^2 ; 3)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 14,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 8,0m; 5)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie; 6)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60; 7)intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80; 8)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 9)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby, 10)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 11)zabudowę produkcyjną należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne zanieczyszczenia) w stosunku do terenów sąsiadujących.
PU.02 **PU.03**	**Tereny zabudowy produkcyjnej** W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym handlu. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz magazynów energii. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2 ; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3)maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 4,0m; 4)geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie; 5)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 6)intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,35; 7)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 8)miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 2 zatrudnione osoby, 9)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych; 10)zabudowę produkcyjną należy realizować w sposób zapewniający zachowanie odpowiednich norm w zakresie negatywnego oddziaływania o charakterze uciążliwym (hałas, drgania, pyły i inne zanieczyszczenia) w stosunku do terenów sąsiadujących; 11)tereny P.02 i P.03 znajdują się w granicach strefy ochrony obszaru kolejowego – ograniczenia zgodnie z § 14 niniejszych ustaleń.
KG.01 **KG.02** **KG.03**	**Tereny garaży** W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość realizacji zabudowy garażowej Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 20 m^2; 2)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 3)wysokość zabudowy: 3 m +/- 0,2 m; 4)geometria dachów: dachy płaskie; 5)kolorystyka dachów: nie ustala się; 6)maksymalna wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

	1,0; 7)minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,0 do 1,0; 8)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu elementarnego – nie ustala się; 9)dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu z działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
R.01	**Tereny rolnicze** Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez możliwości zabudowy. Warunki zagospodarowania terenu: 1)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla inwestycji nie wymagających zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze; 2)nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych w odpowiednim stanie technicznym wynikającym z przepisów odrębnych; 3)zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren R.01 znajduje się w pasie szerokości 100m od naturalnych zbiorników wodnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
ZL.01 **ZL.02**	**Lasy** 1)obowiązuje zakaz zabudowy; 2)gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami o lasach.
ZL.03	**Lasy** 1)tereny parku wiejskiego, 2)dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu zgodnie z przepisami o lasach; 3)maksymalna wysokość urządzeń turystycznych nie więcej niż 4,0 m.
WS.01 **WS.02** **WS.03** **WS.04** **WS.05** **WS.06** **WS.07** **WS.08**	**Tereny wód powierzchniowych** 1)obowiązuje zakaz zabudowy; 2)obowiązuje zakaz grodzenia; 3)obowiązuje zakaz niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.
KD.01 **KD.03** **KD.04** **KD.05** **KD.06** **KD.07** **KD.08** **KD.11** **KD.12** **KD.13** **KD.14** **KD.15** **KD.17** **KD.19** **KD.20** **KD.21** **KD.22** **KD.23** **KD.24** **KD.25** **KD.26** **KD.28**	**Teren dróg publicznych** 1)drogi gminne w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2)dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KD.02 **KD.10** **KD.16**	**Tereny dróg publicznych** 1)drogi powiatowe w klasie technicznej Z – zbiorczej w istniejących liniach rozgraniczających; 2)dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako

	inwestycje celu publicznego.
KD.16	**Teren drogi publicznej** 1)droga powiatowa w klasie technicznej D – dojazdowej w istniejących liniach rozgraniczających; 2)dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KD.18	**Teren dróg publicznych** 1)droga wojewódzka w klasie technicznej G – główna w istniejących liniach rozgraniczających; 2)dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych; 3)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KDW.01 **KDW.02**	**Tereny dróg wewnętrznych** 1)szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego.
KP.01 **KP.02**	**Tereny parkingów publicznych** 1)lokalizacja miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 2)w granicach terenu KP.02 obowiązuje zakaz zabudowy; 3)w granicach terenu KP.01 dopuszcza się lokalizację obiektu budowlanego do obsługi parkingu – maksymalna powierzchnia zabudowy 35 m^2, maksymalna wysokość 6,0m, geometria dachu – dach płaski; 4) minimalna liczba miejsc postojowych – 20; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%.
Kpj.01 **Kpj.02** **Kpj.03**	**Tereny ciągów pieszo-jezdnych** 1)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
TK.01 **TK.02** **TK.03**	**Tereny kolejowe** Teren TK.03 jest terenem zamkniętym, przez który przebiega linia kolejowa w rozumieniu przepisów odrębnych. 1)adaptuje się istniejącą zabudowę; 2)realizacja infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3)dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy o maksymalnej wysokości 25 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

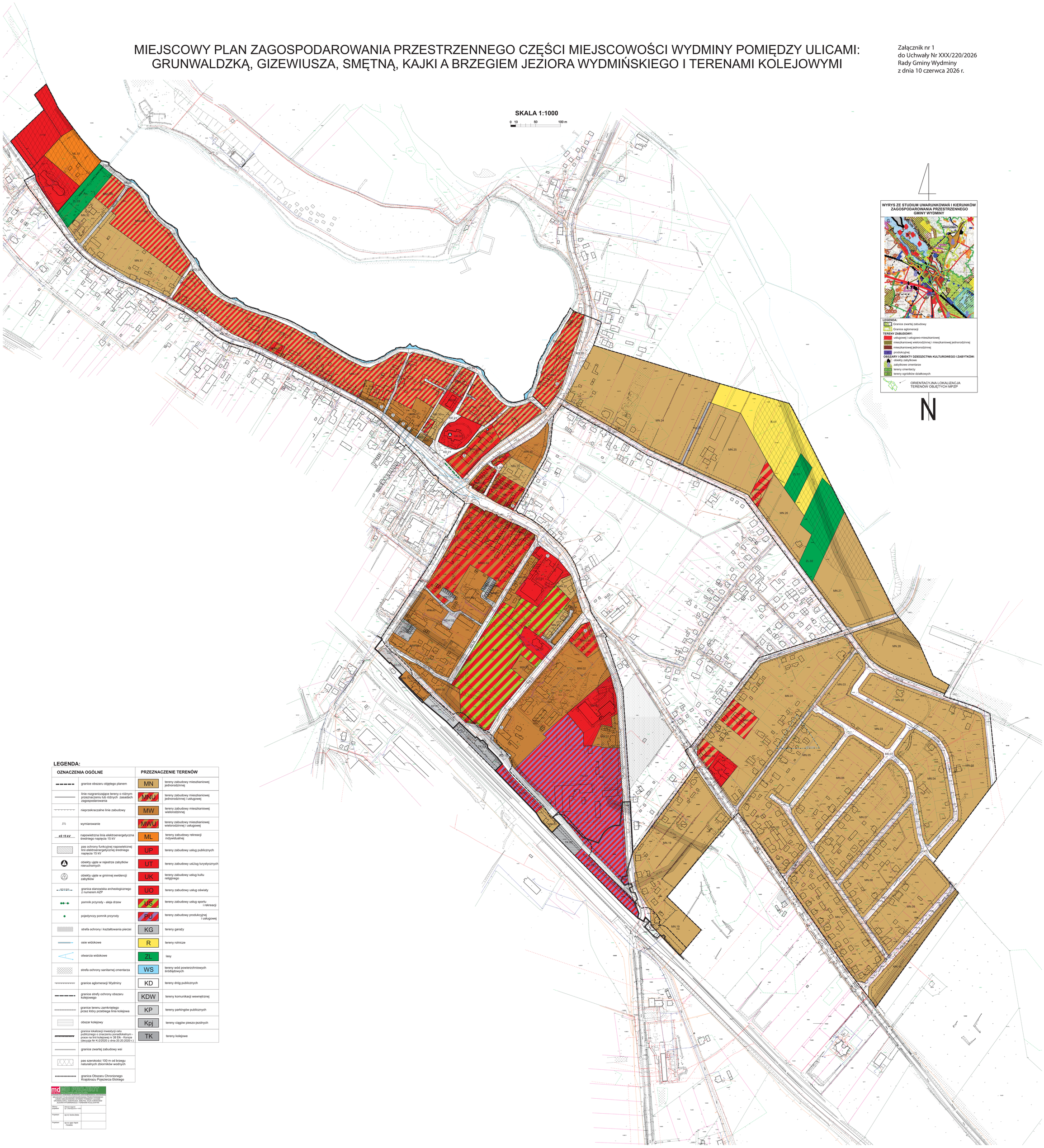
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko–Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wydminy

Krystyna Bożena Pindur

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WYDMINY POMIĘDZY ULICAMI: GRUNWALDZKĄ, GIZEWIUSZA, SMĘTNĄ, KAJKI A BRZEGIEM JEZIORA WYDMIŃSKIEGO I TERENAMI KOLEJOWYMI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXX/220/2026
Rady Gminy Wydminy
z dnia 10 czerwca 2026 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE		PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	granice obszaru objętego planem	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	nieprzekraczalne linie zabudowy	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
15	wymiarowanie	MWU	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
eS 15 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV	ML	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV	UP	tereny zabudowy usług publicznych
	obiekty ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych	UT	tereny zabudowy usLług turystycznych
	obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	UK	tereny zabudowy usług kultu religijnego
	granica stanowiska archeologicznego z numerem AZP	UO	tereny zabudowy usług oświaty
	pomnik przyrody - aleja drzew	US	tereny zabudowy usług sportu i rekreacji
	pojedynczy pomnik przyrody	PU	tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
	strefa ochrony i kształtowania pierzei	KG	tereny garaży
	osie widokowe	R	tereny rolnicze
	otwarcia widokowe	ZL	lasy
	strefa ochrony sanitarnej cmentarza	WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	granice aglomeracji Wydminy	KD	tereny dróg publicznych
	granice strefy ochrony obszaru kolejowego	KDW	tereny komunikacji wewnętrznej
	granice terenu zamkniętego przez który przebiega linia kolejowa	KP	tereny parkingów publicznych
	obszar kolejowy	Kpj	tereny ciągów pieszo-jezdnych
	granica lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - prace na linii kolejowej nr 38 Ełk - Korsze (decyzja Nr K-2/2020 z dnia 20.20.2020 r.)	TK	tereny kolejowe
	granice zwartej zabudowy wsi		
	pas szerokości 100 m od brzegu naturalnych zbiorników wodnych		
	granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego		

MD PROJECT
PRACOWNIA PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WYDMINY POMIĘDZY ULICAMI: GRUNWALDZKĄ, GIZEWIUSZA, SMĘTNĄ, KAJKI A BRZEGIEM JEZIORA WYDMIŃSKIEGO I TERENAMI KOLEJOWYMI

Obiekty objęte	Zakład Usługowy tel. 606	
Projektant	mgr inż. Karolina Zadara	
Projektant	mgr inż. Agata Krajnik -Kowalska	

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXX/220/2026
Rady Gminy Wydminy
z dnia 10 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydmińskiego i terenami kolejowymi

Lp.	Data wpływu	Imię i Nazwisko	Teren objęty uwagą	Treść uwagi (skrót)	Rozstrzygnięcie Wójta	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uzasadnienie
uwagi z 1. wyłożenia (od 18 października 2024 r. do 8 listopada 2024 r.)							
1.	27-11-2024	Osoba fizyczna	teren MW.14	1. Zmiana przeznaczenia terenu MW.14 na teren zabudowy usługowej, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Ujednolicenie charakteru zabudowy.	uwzględniona	uwzględniona	Zmiana przeznaczenia terenu obejmuje tylko część nieruchomości, która do tej pory przeznaczona był na cele zabudowy wielorodzinnej. Sąsiedztwo ze wszystkich stron stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a w przeważającej części są to grunty tego samego właściciela – dz. 133/1 i 133/2. Istniejąca zabudowa nie jest zbliżona do granic z sąsiednią działką budowalną. Zmiana przeznaczenia terenu nie wymaga ponowienia procedury uzgodnień i opiniowania. Zmiana projektu planu w granicach jednej nieruchomości nie będzie prowadziła do naruszenia interesu prawnego stron (właścicieli nieruchomości sąsiednich).
				2. Zmiana geometrii dachu z przedziału 35 do 45 stopni, na przedział 25 do 45 stopni ze względu na geometrię dachu istniejącego budynku.	uwzględniona	uwzględniona	Zmiana geometrii dachu w niewielkim zakresie ma na celu dostosowanie ustaleń planu do parametrów istniejącej zabudowy. Zmiana ustaleń planu w tym zakresie nie wymaga ponowienia procedury uzgodnień i opiniowania. Wprowadzona zmiana nie będzie prowadziła do naruszenia interesu prawnego stron (właścicieli nieruchomości sąsiednich).
uwagi z 2. wyłożenia (od 6 lutego 2025 r. do 27 lutego 2025 r.)							
W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi							
uwagi z 3. wyłożenia (od 29 maja 2025 r. do 19 czerwca 2025 r.)							
W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi							

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXX/220/2026
Rady Gminy Wydminy
z dnia 10 czerwca 2026 r.

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

dotyczy: **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wydminy pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Gizewiusza, Smętną, Kajki a brzegiem Jeziora Wydmińskiego i terenami kolejowymi.**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych – budowa głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/220/2026

Rady Gminy Wydminy

z dnia 10 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXXIII/220/2021 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wydminy znajdujących się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkalno-usługowej, tereny rolnicze, zabudowy produkcyjnej (istniejący tartak). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach planu znajdują się następujące funkcje: usługowa i usługowo-mieszkaniowa, mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna, tereny rolnicze. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałę Nr XLIX/366/2023 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Tereny objęte planem stanowią własność: Gminy Wydminy, własność Polskich Kolei Państwowych SA, własność Powiatu Giżyckiego, własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz różne własności prywatne. Tereny planu zlokalizowane są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 655 (ul. Grunwaldzka i ul. Suwalska) oraz drogach powiatowych nr 1706N (ul. Smętna) i 1712N (ul. Składowa,) wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowią droga wojewódzka i drogi powiatowe znajdujące się w granicach planu.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związane z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych – budowa głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wyznaczono teren US.01 w granicach którego przewiduje się realizacje inwestycji celu publicznego (obiekty rekreacyjno-sportowe).

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego racjonalizuje i optymalizuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wprowadzając ochronę ładu przestrzennego miejscowości Wydminy.