

**UCHWAŁA Nr XLIII/328/2006
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 25 października 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
rekreacyjnych w obrębie Tałty gmina Mikołajki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 Nr 113 poz.954, Nr 130 poz. 1087) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271), Rada Miejska w Mikołajkach po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki uchwała co następuje :

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Tałty gmina Mikołajki.

§ 2. Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone w Uchwale NR XVII/85/04 z dnia 27 sierpnia 2004 r. Rady Miejskiej w Mikołajkach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów wsi Tałty, położonych pomiędzy Kanałem Tałckim a wsią Tałty w gminie Mikołajki.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2. Z rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Tałty gmina Mikołajki”;
3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Linie rozgraniczające drogi publiczne i drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3. Granice i zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, w tym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy wyrażone poprzez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
6. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych;

8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

1. Apartament - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającą prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego;

2. Budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce, odbudowie, przebudowie, rozbudowie i modernizacji łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3. Lokalizacja dojazdu do działki lub terenu - oznacza miejsce, z którego powinien być zlokalizowany wjazd na działkę lub teren oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu;

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię traktowaną jako nieprzekraczalną, tzn., że żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;

5. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6. Przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7. Przeznaczenie alternatywne – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być realizowane zamiennie w stosunku do przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów. W ramach terenu elementarnego nie dopuszcza się łączenia przeznaczenia podstawowego i alternatywnego;

8. Regionalne cechy zabudowy – oznaczają te cechy zabudowy, które są wyznacznikiem stylu architektonicznego typowego dla regionu, a w szczególności: lokalizacja budynków w obrębie działki budowlanej lub siedliska wiejskiego, gabaryty i proporcje budynków, geometria i pokrycie dachów, wykończenie i kolorystyka elewacji oraz detale architektoniczne;

9. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

10. Wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu elementarnego;

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) Granice obszaru opracowania planu;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Oznaczenia przeznaczenia terenów: UT, UTS, ML, MLa, ML/ZL, MN, MU, ZP, ZN, ZL, KD, KDW, KX, TI
- 4) Linie zabudowy;
- 5) Funkcja i parametry ciągów komunikacyjnych;

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

- 1) Oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych;
- 2) Lokalizacje dojazdu do działki;

3) Warunki i zasady wewnętrznego podziału – mogące podlegać niewielkim zmianom wynikającym z utrudnień terenowych.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Modernizację i rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizowanie nowej zabudowy należy podporządkować zasadzie otwarcia krajobrazowego na tereny jezior Tałty i Tałowisko, oznaczającej w szczególności zachowanie ciągów, punktów widokowych i stref widokowych oraz możliwość ekspozycji krajobrazu nadjeziornego;

2) W rozwiązaniach architektonicznych należy przyjąć jako nadrzędną zasadę zachowanie jednolitości stylu architektonicznego dla wszystkich budynków powstających w granicach danego terenu elementarnego;

3) W rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oraz zieleni wewnątrz działki budowlanej należy przyjąć jako nadrzędną zasadę kształtowania zieleni poprzez nowe nasadzenia o składzie gatunkowym właściwym dla typu siedliskowego lasów oraz tradycji regionu;

4) Warunki i zasady podziału na działki budowlane zostały określone na rysunku planu – w granicach jednej działki mogą znajdować się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

5) Dopuszcza się zmniejszenie ilości działek poprzez łączenie działek wyznaczonych na rysunku planu w jedną działkę budowlaną;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Cały teren opracowania położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują przepisy rozporządzenia wojewody warmińsko – mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

2) Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

3) Dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) W celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych jeziora Tałty i Tałowisko obowiązuje zakaz prowadzenia prac ziemnych wykraczających ponad minimum niezbędne do realizacji zabudowy, prac ziemnych powodujących zmianę stosunków wodnych oraz przekształcających linię brzegową;

5) W celu ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych terenu wprowadza się nakaz zachowania punktów widokowych i osi widokowych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, poprzez działania polegające na zakazie lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy, zakazie lokalizacji reklam w strefie widokowej oznaczonej na rysunku planu;

6) W celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się zwierząt wprowadza się na całym obszarze objętym opracowaniem zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych, ogrodzeń na podmurówce lub cokole (należy pozostawić prześwit przy gruncie wynoszący minimum 40 cm) oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub liniach rozgraniczających dróg o ile nie zostały pokazane na rysunku planu;

2) W projektowaniu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności wodociągowej i kanalizacji sanitarnej jako nadrzędne należy przyjąć zbilansowanie zapotrzebowania całego terenu w granicach planu wraz z terenami sąsiednimi poprzez opracowanie koncepcji (ideogramu) zwodociągowania i skanalizowania całego terenu;

3) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej – nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę. Sieć wodociągową należy realizować jako jedno zadanie inwestycyjne obejmujące cały teren elementarny lub zespół terenów elementarnych wyznaczony na rysunku planu z możliwością etapowania prac w fazie realizacji;

4) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej, dalej kolektorem grawitacyjnym lub tłocznym do oczyszczalni ścieków w Mikołajkach – nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. Sieć kanalizacyjną należy realizować jako jedno zadanie inwestycyjne obejmujące cały teren elementarny lub zespół terenów elementarnych wyznaczony na rysunku planu z możliwością etapowania prac w fazie realizacji;

5) Wody opadowe – na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i rekreacyjną odprowadzenie wód opadowych przewiduje się w granicach własnych działki, z terenów dróg i parkingów utwardzonych wody opadowe należy po oczyszczeniu odprowadzić do odbiornika zlokalizowanego na południe od wsi Tałty spełniającego przepisy prawa wodnego oraz przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód;

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej zgodnie z warunkami dysponenta sieci; istniejąca sieć energetyczna średniego napięcia do przebudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; nową sieć energetyczną należy realizować jako jedno zadanie inwestycyjne obejmujące cały teren elementarny lub zespół terenów elementarnych wyznaczony na rysunku planu z możliwością etapowania prac w fazie realizacji; w granicach planu pozostawiono odpowiednią rezerwę terenu na lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;

7) Zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami dysponenta sieci; istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia do przebudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w granicach planu pozostawiono odpowiednią rezerwę terenu na lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów

8) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks;

9) Gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na składowisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) W rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć szerokość dróg w liniach rozgraniczających i powiązania w układzie przestrzennym z istniejącymi drogami publicznymi;

2) Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z istniejących i projektowanych dróg gminnych oraz poprzez drogi wewnętrzne powiązane z drogami publicznymi;

3) Zabrania się utwardzania powierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów żużlem i gruzem budowlanym;

7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – na terenie opracowania nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie objętym granicami opracowania:

- 1) Budowa i urządzenie drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.01;
- 2) Przebudowa gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z zasadami pokazanymi na rysunku planu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

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

1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML.01 – teren zabudowy rekreacji indywidualnej**. Maksymalnie jeden budynek rekreacyjny na jednej działce budowlanej.

1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - minimalna powierzchnia działki 2500m², dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW – 4,0 m;

4) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,20;

5) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

7) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

8) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej, w tym 30 % należy zagospodarować zielenią wysoką;

10) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Obszar oznaczony symbolem **ML.02 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Maksymalna ilość budynków rekreacyjnych na całym terenie elementarnym – nie więcej niż 25. Maksymalnie jeden budynek rekreacyjny na jednej działce budowlanej.

1) zasady i warunki podziału – minimalna powierzchnia działki budowlanej 2500m², dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z dróg wewnętrznych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną – 4,0 m;

4) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki budowlanej nie większy niż 0,20;

5) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

7) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

8) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, w tym 30 % należy zagospodarować zielenią wysoką;

10) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML.06, ML.07, ML.08, ML.09, ML.10 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Maksymalnie jeden budynek letniskowy na jednej działce budowlanej.

1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - minimalna powierzchnia działki 2500m², dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej ;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW – 4,0 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 9,0 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 18 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

6) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, w tym materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

7) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,20;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

9) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

10) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

11) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Obszar oznaczony symbolem **ML.11 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Funkcja podstawowa – zespół zabudowy wolnostojącej, realizowany jako jedno zadanie inwestycyjne składające się maksymalnie z 25 budynków z możliwością etapowania.

1) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu, w nawiązaniu do stylu architektonicznego sąsiednich terenów zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całego terenu elementarnego nie większy niż 0,20;

3) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 40÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

5) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, w tym materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu elementarnego – 70%

7) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 2 miejsca postojowe na 1 budynek;

8) w przypadku podziału terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m², dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

9) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML.12 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Funkcja podstawowa – zespół zabudowy wolnostojącej typu bungalow, jedno lub dwurodzinnej (bliźniaczej), realizowany jako jedno zadanie inwestycyjne składające się maksymalnie z 10 budynków.

1) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu, w nawiązaniu do lokalnej konfiguracji terenu;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całego terenu elementarnego nie większy niż 0,20;

3) teren zaliczony zgodnie z przepisami odrębnymi do kategorii złożonych warunków gruntowych - w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy przeprowadzić geotechniczne badania gruntu;

4) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,5 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

6) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, w tym materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 70%

8) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 2 miejsca postojowe na 1 budynek;

9) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

6. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML.13, ML.14 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Maksymalnie jeden budynek rekreacyjny na jednej działce budowlanej.

1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – granice działki obejmują teren oznaczony symbolem ML i sąsiadujący teren oznaczony symbolem ZP, dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01;

3) teren zaliczony zgodnie z przepisami odrębnymi do kategorii złożonych warunków gruntowych - w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy przeprowadzić geotechniczne badania gruntu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,20;

6) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższego wysuniętego elementu budynku;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 40÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

8) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

9) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

10) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych i rekreacyjnych związanych z zabudową rekreacyjną takich jak mała architektura, boiska, baseny otwarte itp.;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako biologicznie czynnej;

12) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

7. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML.15, ML.16, ML.17 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**. Maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej. Adaptuje się istniejący podział geodezyjny.

1) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,5 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższego wysuniętego elementu budynku;

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 10 m;

3) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną jako zabudowę bliźniaczą.

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;

5) kierunek kalenicy głównej równoległy do osi drogi oznaczonej symbolem KD.01;

6) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,15;

7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

8. Obszar oznaczony symbolem **MLa.01 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej apartamentowej**. Funkcja podstawowa - zabudowa rekreacyjna o charakterze apartamentowym realizowana jako jedno zadanie inwestycyjne z możliwością etapowania. Funkcja uzupełniająca: usługi związane z funkcją podstawową z wyłączeniem obiektów hotelarskich wymienionych w ustawie o usługach turystycznych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i sportu, jak: place zabaw, boiska, baseny otwarte, ścieżki rowerowe i piesze itp.

1) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania całego terenu podporządkowanego zasadzie otwarcia krajobrazowego na tereny jeziora Tałtowisko oraz uwzględniającego walory ekspozycji krajobrazu od strony jeziora;

2) pojedyncze budynki należy kształtować jako zespół brył o zróżnicowanej wysokości, usytuowanych w sposób minimalizujący powierzchnię elewacji widzianą od strony jeziora Tałtowisko i od strony drogi oznaczonej symbolem KD.01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi nie większy niż 0,30;

4) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne;

5) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną – dopuszcza się zastosowanie dachów mansardowych o większym nachyleniu połaci;

6) dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne oraz zastosowanie dachów płaskich wykończonych jako tarasy widokowe nad częścią pierwszej i drugiej kondygnacji;

7) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, w tym materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 70%;

9) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba: 1 miejsce postojowe na 1 apartament, dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych jako garaży w podziemiach budynków;

10) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML/ZL.01, ML/ZL.02 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z zielenią leśną**. Maksymalnie jeden budynek rekreacyjny na jednej działce budowlanej.

1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - minimalna powierzchnia działki 2500m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w obrębie całego terenu elementarnego obowiązuje nakaz zachowania jednolitości stylu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy oznaczonego symbolami ML/ZL.01 i ML/ZL.02;

3) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W.01;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD.W – 4,0 m;

5) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,20;

6) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższego wysuniętego elementu budynku;

7) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 40÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną - w uzasadnionych przypadkach wynikających ze stylu architektonicznego realizowanego w całym zespole zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu oraz materiałów pokryć dachowych;

8) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

9) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

10) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych i rekreacyjnych związanych z zabudową rekreacyjną takich jak mała architektura, boiska, baseny otwarte itp;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej, w tym 70% jako zieleni wysokiej;

12) obowiązuje nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu;

13) wycinka drzew dopuszczalna tylko i wyłącznie w związku z lokalizacją zabudowy i urządzeń zagospodarowania terenu;

14) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

10. Obszar oznaczony symbolem **UT/ML.01 – tereny usług turystycznych / przeznaczenie alternatywne zabudowa rekreacji indywidualnej**. Funkcja podstawowa – ośrodek wypoczynkowo – rehabilitacyjny. W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się zabudowę uzupełniającą związaną z usługami turystyczno – rehabilitacyjnymi, jak: hala sportowa, pływalnia, hangar na sprzęt, ogród zimowy itp. Funkcja alternatywna – zabudowa rekreacji indywidualnej. W przypadku realizacji funkcji alternatywnej obowiązują zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz zasady zabudowy określone jak dla terenów ML/ZL.01 i ML/ZL.02.

1) dopuszcza się podział terenu na dwa zadania inwestycyjne polegające na budowie dwóch ośrodków wypoczynkowo - rehabilitacyjnych umożliwiających pobyt nie więcej niż 100 osób każdy;

2) w przypadku podziału terenu na dwa zadania inwestycyjne powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1,0 ha, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

3) budynki należy sytuować według jednolitego projektu zagospodarowania działki podporządkowanego zasadzie otwarcia krajobrazowego na tereny jeziora Tałty oraz uwzględniającego walory ekspozycji krajobrazu od strony jeziora;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,60;

5) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne;

6) geometria dachów - dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną – dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego o większym nachyleniu połaci;

7) w uzasadnionych przypadkach wynikających ze specjalnej konstrukcji budynku związanej ze specjalnym przeznaczeniem obiektu dopuszcza się odstępstwa od geometrii dachów ustalonej w pkt. 6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 30%

9) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 pokój (apartament) – dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych jako garaży w podziemiach budynku;

10) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

11. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **UT.01 – tereny zabudowy usług turystycznych**. Funkcja podstawowa – zabudowa pensjonatowa umożliwiająca pobyt nie więcej niż 50 osób. Funkcja uzupełniająca -zabudowa związana z usługami turystycznymi, jak: sala sportowa, pływalnia, hangar na sprzęt, ogród zimowy itp.

1) adaptuje się istniejący budynek;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 40÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

4) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie większy niż 0,20;

5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;

6) miejsca postojowe w granicach własnych działki – maksymalna liczba: 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;

7) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

12. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **UT.02, UT.03 – tereny istniejącej zabudowy usług turystycznych**. Funkcja podstawowa – istniejąca zabudowa ośrodka wypoczynkowo – sportowego umożliwiającego pobyt nie więcej niż 100 osób. Funkcja uzupełniająca – możliwość zamieszkania dla właściciela i pracowników ośrodka.

1) adaptuje się istniejącą zabudowę – w ramach adaptacji dopuszcza się możliwość zmian na zasadach określonych dla nowej zabudowy;

2) dopuszcza się możliwość nowej zabudowy uzupełniającej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, w szczególności pod względem gabarytów oraz wyrazu architektonicznego;

3) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni - w uzasadnionych przypadkach wynikających ze specjalnej konstrukcji budynku związanej z funkcją (np. hala sportowa, basen itp.) dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

13. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.01, MN.02, MN.03, MN.04, MN.05, MN.06 – tereny zabudowy mieszkalnej wsi Tałty**. Funkcja podstawowa: zabudowa mieszkalna jednorodzinna i związana z nią zabudowa gospodarcza. Funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa.

1) adaptuje się istniejącą zabudowę;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy pod względem funkcji, gabarytów oraz wyrazu architektonicznego;

3) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 600 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich działek budowlanych oraz działek przeznaczonych na drogi wewnętrzne;

5) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.01 – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

7) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;

8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

9) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne podłączone do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.01 na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi;

10) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **MU.01 – teren istniejącej zabudowy mieszkalno -usługowej**. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa. Funkcja uzupełniająca – towarzyszące budynki gospodarcze lub garażowe, drogi wewnętrzne.

1) adaptuje się istniejącą zabudowę;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy pod względem gabarytów oraz stylu architektonicznego;

3) maksymalna wysokość nowej zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;

6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

15. Obszar oznaczony symbolem **MU.02 – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej**. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa związana z sąsiednią zabudową rekreacyjną z wyłączeniem obiektów hotelarskich wymienionych w ustawie o usługach turystycznych. Funkcja uzupełniająca – budynki gospodarcze lub garaże, drogi wewnętrzne.

1) dopuszcza się możliwość podziału na odrębne zadania inwestycyjne na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m²;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,30;

3) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną;

5) wykończenie elewacji z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości, w tym materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej, jak: cegła ceramiczna, drewno, kamień – kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do otaczającego krajobrazu;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 60%

7) miejsca postojowe w granicach własnych działki – minimalna liczba miejsc postojowych uzależniona od programu funkcjonalnego obiektu;

8) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

16. Obszar oznaczony symbolem **MU.03, U.04 – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej**. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa związana z sąsiednią zabudową rekreacyjną z wyłączeniem obiektów hotelarskich wymienionych w ustawie o usługach turystycznych. Funkcja uzupełniająca – budynki gospodarcze lub garaże, drogi wewnętrzne.

1) zasady i warunki podziału zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - minimalna powierzchnia działki 2500m²;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW – 4,0 m;

5) maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy dla pojedynczej działki nie większy niż 0,30;

6) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0m liczona od średniego poziomu terenu wokół budynku do najwyższej wysuniętego elementu budynku;

7) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 40÷45 stopni kryte dachówką ceramiczną - w uzasadnionych przypadkach wynikających ze stylu architektonicznego realizowanego w całym zespole zabudowy dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachu oraz materiałów pokryć dachowych;

8) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0m;

9) geometrię dachu budynku gospodarczego lub garażu należy kształtować w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;

10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej, w tym 70% jako zieleni wysokiej;

11) obowiązuje zachowanie istniejącego cennego drzewostanu – wycinka drzew dopuszczalna tylko i wyłącznie w związku z lokalizacją zabudowy i obiektów zagospodarowania terenu;

12) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

17. Obszar oznaczony symbolem **UTS.01 – tereny usług rekreacji i sportu - pole golfowe o charakterze parkowo – krajobrazowym**. Funkcja podstawowa - trawiaste tory do gry w golfa z towarzyszącą zielenią parkową, celowo komponowanymi kępami zadrzewień i krzewów, zbiornikami wodnymi, ścieżkami pieszymi, połączone funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącymi zespołami zadrzewień, krzewów i pasmami zarośli. Funkcja uzupełniająca - dopuszcza się lokalizację jednego budynku klubowego o funkcjach usługowo -administracyjno - socjalnej oraz dwóch towarzyszących budynków gospodarczych i niezbędnych urządzeń związanych z obsługą pola golfowego.

- 1) powierzchnia terenów zajętych pod urządzenie torów do gry w golfa może stanowić nie więcej niż 60% ogólnej powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obszar lokalizacji budynku klubowego i budynków towarzyszących wyznacza się liniami nieprzekraczalnej zabudowy na rysunku planu;
- 3) zabudowę należy zrealizować według jednolitego projektu zagospodarowania terenu dla całego obszaru;
- 4) budynki należy projektować w nawiązaniu do regionalnych cech zabudowy, w szczególności w odniesieniu do formy i proporcji oraz materiałów i kolorystyki pokryć dachowych i elewacji;
- 5) w wystroju zewnętrznym należy stosować technologie i materiały wykończeniowe o spokojnej, stonowanej kolorystyce z wyeksponowaniem elementów konstrukcyjnych nawiązujących do tradycyjnego budownictwa mazurskiego;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wyznaczonego liniami nieprzekraczalnej zabudowy nie większy niż 0,40;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy budynku klubowego – dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, ponad kalenicę dachu może być wyniesiony akcent architektoniczny w postaci pomieszczenia widokowego o wysokości jednej kondygnacji;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków towarzyszących – dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną;
- 10) dopuszcza się na pozostałym terenie lokalizację obiektów małej architektury związanych z obsługą pola golfowego - obiekty małej architektury należy projektować w nawiązaniu do budynku klubowego i budynków towarzyszących;
- 11) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

18. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.01, ZP.02 – teren zieleni urządzonej o charakterze przestrzeni otwartej.

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się możliwość urządzenia pola golfowego na zasadach określonych dla terenu oznaczonego symbolem UTS.01;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji;
- 4) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac kształtujących zieleń, porządkujących i sanitarnych;
- 5) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

19. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.03, ZP.05, ZP.08, ZP.09, ZP.11, ZP.12, ZP.13, ZP.14, ZP.15, ZP.16 – tereny zieleni urządzonej w granicach działki budowlanej.

- 1) zasady podziału – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, teren wchodzi w skład działki budowlanej łącznie z sąsiadującym terenem oznaczonym odpowiednio symbolem ML, MN, U lub UT;
- 2) zabrania się prowadzenia prac ziemnych przekształcających rzeźbę terenu;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury związanych z towarzyszącą zabudową;

4) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania - dopuszcza się przeprowadzenie prac kształtujących zieleń, porządkujących i sanitarnych;

5) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

20. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.04 – tereny zieleni urządzonej o charakterze przestrzeni otwartej.

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się możliwość urządzenia pola golfowego na zasadach określonych dla terenu oznaczonego symbolem UTS.01;

3) dopuszcza się możliwość podziału w celu polepszenia warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

21. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.06, ZP.07, ZP.10 – teren zieleni urządzonej o charakterze przestrzeni otwartej.

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury w celu wyeksponowania walorów punktu widokowego;

22. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.01, ZN.02, ZN.03, ZN.04, ZN.05 – tereny zieleni naturalnej.

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się możliwość zalesień;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji pomostów o konstrukcji drewnianej w uzgodnieniu z zarządcą jeziora.

23. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.01, ZL.02, ZL.03, ZL.04, ZL.05 – tereny zieleni leśnej.

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy;

2) dolesienia gatunkami właściwymi dla typu siedliskowego lasu;

3) dopuszcza się prowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych.

24. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem ZPK.01– tereny zieleni parkowej ogólnodostępnej

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy;

2) teren należy zagospodarować zielenią wysoką;

3) dopuszcza się prowadzenia prac sanitarnych i pielęgnacyjnych.

25. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem RP.01, RP.02 – tereny rolne.

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się możliwość zalesień;

3) dopuszcza się na całym terenie lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

27. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KD.01 – teren drogi publicznej powiatowej w klasie technicznej drogi L - lokalnej.**

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0m, w obszarze istniejącej zabudowy wsi Tałty szerokość drogi należy utrzymać w obecnych liniach rozgraniczających;

2) minimalna szerokość jezdni 5,5m;

3) w obszarze istniejącej zabudowy wsi Tałty po wschodniej stronie drogi należy urządzić ciąg pieszy i rowerowy.

26. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KD.02, KD.03, KD.04, KD.05 – teren dróg publicznych gminnych w klasie technicznej drogi D - dojazdowej.**

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0m;

2) szerokość jezdni 5,5m;

3) nawierzchnia drogi nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym.

27. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.01, KDW.02, KDW.04, KDW.05 – tereny dróg wewnętrznych.**

1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8,0m;

2) nawierzchnia drogi nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym.

28. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx.01, Kx.03, Kx.04, Kx.05 – tereny ciągów pieszo - jezdnych**

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m;

2) nawierzchnię należy zachować jako przepuszczalną;

3) nawierzchnia nie może być utwardzana żużlem i gruzem budowlanym.

29. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **Ti.01, Ti.02, Ti.05 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej**

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami dysponentów sieci;

2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszego lub rowerowego.

Rozdział III

Przepisy 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 15%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach
Sławomir Gawliński

