

- usług turystycznych;
- usług agroturystycznych (dodatkowa baza noclegowa);
- obiektów gospodarczych i inwentarskich;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI ÷ 30 RI z** podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów gospodarczych;
- ciągów pieszo-jezdnych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RIT ÷ 8 RIT z** podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- obiektów rekreacji indywidualnej;
- obiektów usługowych związanych z turystyką;
- obiektów pensjonatowych;
- obiektów gospodarczych;
- garaży;
- ciągów pieszo-jezdnych;
- ciągów pieszych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RRU z** podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę związaną z obsługą gospodarki rybackiej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych i produkcyjnych;
- hangarów na łodzie i sprzęt wodny;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 U ÷ 3 U z** podstawowym przeznaczeniem pod usługi publiczne

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków usługowych;
- przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- budynków gospodarczych;
- parkingów;
- garaży;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT ÷ 8 UT z** podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- obiektów hotelarskich i pensjonatowych;
- obiektów usługowych;
- obiektów gospodarczych;
- urządzeń sportu i rekreacji;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 US ÷ 6 US z** podstawowym przeznaczeniem pod plaże i kąpieliska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowych np. sanitariaty, obiekty obsługi, hangary na łodzie ;
- urządzeń sportowych;
- pomostów;
- kąpielisk, plaży;
- slipu dla łodzi.

§ 17. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 Z ÷ 3 Z z** podstawowym przeznaczeniem pod zieleni niską nieurządzoną, naturalną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się zabudowy.

- sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami IK z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 31. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 32. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizacji nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma). W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno. Dachy wysokie o nachyleniu połąci 30-50°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połąci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 12m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. **Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą.** Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.

- zachowanie ład przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni niskiej oznaczonej w planie symbolem Z z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy);
- realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo - rekreacyjnych (plaże);
- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.
- na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa rekreacji indywidualnej mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m² z tolerancją do 10% powierzchni.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dla obiektów i historycznego układu dróg, znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz z otoczeniem tj. działka na której znajduje się obiekt zabytkowy, w tym strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego folwarku. Obiekty te, położone na terenach oznaczonych w planie symbolami 4 MN, 12 MN, 4 RM, 5 RM, 5aRM, 6 RM, 6aRM, 7 RM, 9 RM, 10 RM 10aRM, 11 RM, 11aRM, 12 RM przeznaczone są do bezwzględного zachowania w swojej historycznej formie (bryła, materiał wykończeniowy, kształt dachu i jego pokrycie, stolarka okienna i drzwiowa). Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

Następujące obiekty zabytkowe znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie

Lp	Obiekt	Adres	Symbol oznaczenia terenu w planie
1.	Dom	Bogaczewo nr 8	11 RM
2.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 10	5 RM
3.	Dom	Bogaczewo nr 13	5 RM
4.	Dom	Bogaczewo nr 14	5 RM
5.	Dom	Bogaczewo nr 16	5 RM
6.	Dom	Bogaczewo nr 18	5 RM
7.	Dom	Bogaczewo nr 22	4 RM
8.	Dom dwojak	Bogaczewo nr 29	7 RM
9.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 29	7 RM
10.	Dom	Bogaczewo nr 34	6 RM
11.	Budynek gospodarczy	Bogaczewo nr 34	6 RM
12.	Dom	Bogaczewo nr 35	6aRM
13.	Dom	Bogaczewo nr 37	9 RM
14.	Dom	Bogaczewo nr 43	10 RM
15.	Dom	Bogaczewo nr 45	12 MN
16.	Dom	Bogaczewo nr 46	12 MN
17.	Dom	Bogaczewo nr 48	12 MN

- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MU - 2 MU ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki;

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM – 21 RM ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- układ kalenicy w głównej części nowo realizowanego budynku mieszkalnego równoległy do drogi,
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm, materiał ścian tradycyjny;
- ustala się dla budynków realizowanych w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej warunki architektoniczne jak dla zabudowy mieszkalnej;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni działki;

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MRT - 15 MRT ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglasytm, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 65%, powierzchni działki.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RI – 30 RI ustala się następujące warunki przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;

- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;
- na wąskich działkach, których szerokość frontu nie przekracza 15m, dopuszcza się usytuowanie budynków 1,5m od jednej z bocznych granic działki, zachowując odległość co najmniej 4m od drugiej bocznej granicy działki.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RIT – 8 RIT ustala się następujące warunki realizacji nowej oraz przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 50°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RRU związanej z obsługą gospodarki rybackiej, ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym dopuszcza się możliwość realizacji użytkowego poddasza;
- nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,6 (60%) powierzchni działki;

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U– 3 U ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy;
- realizacja nowej zabudowy może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy);
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°, kalenica główna równoległa do drogi;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub ceglastym, materiał ścian tradycyjny;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 11m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu,
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5(50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UT– 8 UT ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu (na nowych terenach gdzie nie wyznaczona jest w rysunku planu linia zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy)
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;