

UCHWAŁA NR XIV/171/07
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 29 sierpnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel , rejon Likusy w Olsztynie”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje :

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel, rejon Likusy w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

ROZDZIAŁ I

Przepisy porządkowe

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR LXV/963/2002 Rady Miasta Olsztyn z dnia 2 sierpnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Likusy”.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest :

- 1) ochrona cennych przyrodniczo terenów między jeziorami Ukiel i Sukiel,
- 2) zachowanie ciągłości planistycznej dla terenów, na których dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność,
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni na cele turystyki, rekreacji i wypoczynku.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli oznaczających funkcję terenu,
- 4) oznaczenia strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
- 5) oznaczenie budynków objętych ochroną konserwatorską.

4. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako informacyjne - orientacyjne lub postulowane:

- 1) postulowane, wewnętrzne linie podziału,
- 2) orientacyjny przebieg liniowych urządzeń sieciowych , do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 3) orientacyjny przebieg ciągów pieszo-rowerowych do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 4) orientacyjny przebieg granicy polan wypoczynkowych , do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 5) orientacyjny przebieg granicy strefy obserwacji archeologicznej,
- 6) orientacyjne usytuowanie punktów i kierunków widokowych.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji

i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
- c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 2) **usługi turystyki** – kompleksowe obiekty i zespoły obiektów o funkcjach hotelarskich, gastronomicznych oraz rekreacyjnych, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczone do obsługi turystów i mieszkańców miasta,
- 3) **funkcja podstawowa** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 4) **funkcja uzupełniająca** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
- 5) **funkcja dopuszczalna** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 6) **zabudowa historyczna i budynek historyczny** - oznacza obiekty powstałe przed 1945 rokiem, a w tym wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną prawną w ramach ustanowionej w planie strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
- 7) **zabudowa adaptowana**
 - a) w odniesieniu do budynków i budowli nie objętych ochroną konserwatorską oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiorę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
 - b) w odniesieniu do budynków historycznych wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, oznacza możliwość przeznaczenia na funkcje określone w § 3 i § 9 uchwały, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w § 6 niniejszej uchwały,
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 9) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
- 10) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m. Określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ścian z otworami bezpośrednio przy tej linii. Przekroczenia tych linii balkonami i wykusami jak wyżej,
- 12) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przylegającego do budynku przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
- 13) **urządzenia rekreacyjno - sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp. oraz urządzenia placów zabaw, rekreacji i wypoczynku,
- 14) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
- 15) **intensywność zabudowy** - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzona po obrysie budynku, podzielona przez całkowitą powierzchnię działki budowlanej,
- 16) **front działki** – granica działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,

- 17) **zabudowa nowoprojektowana** – obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę kubatury obiektów istniejących.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia planu

§ 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) U – usługi nieuciążliwe,
- 3) UT- usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- 4) KD - drogi publiczne , ulice dojazdowe,
- 5) KDw - drogi wewnętrzne,
- 6) KP -publiczne ciągi pieszo – jezdne,
- 7) K – tereny przeznaczone pod komunikację, w tym parkingi,
- 8) PP – publiczne ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
- 9) IT - tereny dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 10) ZP – zieleń parkowa,
- 11) ZU – zieleń urządzona,
- 12) ZN – zieleń naturalna,
- 13) PW – polany wypoczynkowe,
- 14) ZI - zieleń izolacyjna,
- 15) WS – wody powierzchniowe.

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **ZP, ZU, ZN, PW, ZI**, a w szczególności wykorzystania terenów zieleni pod funkcję wypoczynku i rekreacji,
 - 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów **UT** do wykorzystania pod usługi turystyki, sportu i rekreacji,
 - 3) przeznaczenia wydzielonego obszaru **U** do wykorzystania pod usługi nieuciążliwe,
 - 4) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptowaną i nowoprojektowaną oraz zagrodową,
 - 5) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację i infrastrukturę techniczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD, KDw, K, KP, PP, IT**.
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny: komunikacji i infrastruktury technicznej , oznaczone na rysunku planu symbolami **KD, KDw, K, KP, PP, IT**, oraz tereny **ZP i ZN** wraz z polanami wypoczynkowymi **PW**, będące we władaniu Gminy Olsztyn, tereny zieleni izolacyjnej **ZI**, tereny rekreacyjne **UT4, UT7, UT8**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami **§5 i §9**.
4. Na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
5. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
6. Tereny użytkowane rolniczo, do czasu zmiany ich zagospodarowania na zgodne z planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe.
2. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) dla terenu **U** , jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 3) dla terenów **UT, PW, ZP, ZN, ZU** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.

3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową oraz terenów przybrzeżnych **UT4**, **UT7**, i **UT8** wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §8 niniejszej uchwały.
4. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §8. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie , określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w §9.
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zieleni przyległych do zabudowy mieszkaniowej, wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej .
7. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
8. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
9. Zieleni wysoką porastającą przybrzeżny pas jezior przeznacza się do zachowania. Wyjątek od powyższej zasady stanowi zieleni sąsiadująca z punktami widokowymi oraz zieleni na linii kierunków widokowych, która może być częściowo usunięta, w stopniu koniecznym do uzyskania wglądów na jezioro. Niezbędną wycinkę należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska.
10. Strefy litoralne jezior porośnięte roślinnością szuwarową oraz skarpy nadjeziorne wraz z zielenią, która pełni funkcję glebochronną oraz wspomagającą stateczność zbocza , należy chronić w stanie naturalnym , jako szczególnie ważne dla środowiska przyrodniczego.
11. Z możliwości budowy pomostów wyłącza się odcinki wybrzeża porośnięte roślinnością szuwarową , oznaczone na rysunku planu.
12. Prace ziemne zmieniające naturalny układ terenu należy ograniczyć do niezbędnych, w celu zachowania jego walorów krajobrazowych.
13. Dla gruntów rolnych i leśnych, objętych ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskano zgody odpowiednich organów na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne , w trybie uchwalenia "Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel – rejon Likuzy" zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/53/94 Rady Miasta Olsztyn z dn. 30 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 28, poz. 271).
14. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
15. Szczegółowe zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni.

L.p.	SYMBOL, PRZEZNA-CZENIE TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1)	ZU1, ZU2 Zieleni urządzona	a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, - punktów widokowych, - altan i ogrodów zimowych, - ścieżek pieszych, przejazdów kołowych, - małych zbiorników wodnych służących rekreacji, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - tarasów, kawiarni letnich związanych z obsługą przyległego terenu UT2 lub przyległego terenu UT9, b) urządzenia terenu wymienione w punkcie a) należy projektować w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem terenów UT9 lub UT2 , c) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich działek na terenie UT2 lub regulacji granic między sąsiadującymi

		<p>cymi nieruchomościami,</p> <p>d) obsługa komunikacyjna z drogi 1KD15 lub poprzez teren UT2 oraz z dróg 3KD12 i 1KDw lub poprzez teren UT9 i ZN1.</p>
2)	<p>ZP zielen parkowa obejmująca tereny gospodarki leśnej, wypoczynku, rekreacji i sportu</p> <p>ZN1 zielen naturalna obejmująca tereny zieleni, wypoczynku, rekreacji i sportu</p>	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej, obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, kanały i zbiorniki wodne, place postojowe łódek i kajaków , - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - ciągów pieszych, tras rowerowych, nartostrad, przejazdów kołowych, - punktów i wież widokowych, - oświetlenia, - tablic informacyjnych, - sanitariatów, <p>b) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,</p> <p>c) oznaczony na rysunku planu przebieg ścieżek pieszo-rowerowych na terenie zieleni jest orientacyjny, do uściślenia w projekcie budowlanym,</p> <p>d) w projektowaniu ścieżki rowerowej należy przyjąć zasadę prowadzenia jej, w maksymalnym stopniu, rozdzielnie od ciągu pieszego,</p> <p>e) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o koncepcje projektowe, obejmujące główne powiązania piesze i szlaki rowerowe całości terenów objętych ustaleniem,</p> <p>f) ustala się ochronę i wykorzystanie w zagospodarowaniu terenów zieleni istniejących zadrzewień i zakrzewień, z uwzględnieniem zastrzeżeń §5 ust.9,</p> <p>g) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a), wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>h) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia,</p> <p>i) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obsługa komunikacyjna terenów zieleni przewidziana jest z ulic 1KD15(1x2) i 2KD12(1x2), - na terenie zieleni nie przewiduje się lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne, - dla potrzeb osób odwiedzających przewiduje się parkingi na terenach K1, K2.
3)	<p>ZN2 zielen naturalna obejmująca tereny zieleni, wypoczynku, rekreacji i sportu</p>	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - ogrodzeń na terenach przyległych do jeziora Sukiel, - urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej, obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, place postojowe łódek i ka-

		<p>jaków ,</p> <ul style="list-style-type: none"> - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - ciągów pieszych, tras rowerowych, nartostrad, przejazdów kołowych, - punktów i wież widokowych, - oświetlenia, - tablic informacyjnych, <p>b) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,</p> <p>c) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni istniejących zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>d) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a), wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>e) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich działek lub podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia,</p> <p>f) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenie zieleni nie przewiduje się lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne, - obsługa komunikacyjna terenów zieleni przewidziana jest w formie zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez tereny MN, ZP i ZN.
4)	PW polany wypoczynkowe, obejmujące tereny zieleni, wypoczynku , rekreacji i sportu	<p>a) ustalenia warunków zagospodarowania jak dla ZP i ZN – w zależności od lokalizacji polany,</p> <p>b) tereny odpornej zieleni niskiej z koncentracją elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej, przewidzianych dla terenu ZP i ZN,</p> <p>c) w przypadku lokalizacji punktów widokowych w obrębie polan, dopuszcza się częściowe usunięcie zieleni wysokiej porastającej przybrzeżny pas jezior, w stopniu niezbędnym do uzyskania wglądów na jezioro. Niezbędną wycinkę należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska .</p>
5)	ZI zieleń izolacyjna towarzysząca komunikacji i zabudowie usługowej	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, - przejść pieszych, ścieżek rowerowych, - przystanków autobusowych, - zjazdów indywidualnych i dróg wewnętrznych, <p>b) wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień i zakrzewień, za wyjątkiem wycinki niezbędnej do realizacji robót wymienionych w podpunkcie a), co wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska,</p> <p>c) zieleń należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej,</p> <p>d) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomo-</p>

		ściami oraz podziału nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.
6)	WS wody powierzchniowe	a) linia rozgraniczająca wód powierzchniowych odpowiada linii brzegowej, b) dopuszczalne są zmiany linii brzegowej wynikające z zagospodarowania terenów przyległych, c) dopuszczalna jest regulacja i wycinka zieleni istniejącej w linii brzegowej, wynikająca z ustaleń niniejszego planu, d) w strefie brzegowej dopuszczalna jest budowa następujących urządzeń i obiektów : - kładek łączących brzegi jeziora, umożliwiających żeglugę, zgodnie z orientacyjnym oznaczeniem na rysunku planu, - pomostów, urządzeń do rekreacji i obsługi sportów wodnych, z możliwości budowy w/w pomostów i urządzeń wyłącza się odcinki wybrzeża porośnięte roślinnością szuwarową , oznaczone na rysunku planu, - hangary na lustrze wody można lokalizować w miejscach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, w ramach terenów WS, UT8 i UT4.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Z tytułu właściwych przepisów o ochronie dóbr kultury, w granicach planu ustala się , oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, strefę częściowej ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie częściowej ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony są:
 - 1) na terenie dawnej wsi, układ i zabudowa parcel typowa dla struktur przestrzennych wsi warmińskich z charakterystycznymi rozwiązaniami budownictwa mieszkaniowego dla końca XIX w – do lat 30-tych XX w.,
 - 2) kaplica przy ul. Bałtyckiej 74a, wpisana do rejestru zabytków,
 - 3) kapliczka przydrożna ,
 - 4) budynki historyczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
3. Na terenie **MN1**, znajduje się budynek (kaplica) przy ul. Bałtyckiej 74 a, wpisany do rejestru zabytków. Obiekt ten podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków . Nakaz i zasady ochrony obiektu wynikają z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Każda działalność budowlana w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków podlega uzgodnieniu w fazie projektu koncepcyjnego oraz budowlanego z odpowiednimi służbami konserwatorskimi- w ramach obowiązujących aktualnie kompetencji. Służby ochrony zabytków zapewnią możliwość uzyskania wstępnych warunków konserwatorskich dla planowanych inwestycji oraz określą, w razie potrzeby, konieczność i zakres sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej obiektów.
5. Pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych zlokalizowanych w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi - w ramach obowiązujących aktualnie kompetencji.
6. W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej wprowadza się nakaz dostosowania zabudowy nowoprojektowanej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy oraz jej wysokości , przy założeniu wymogu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
7. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
8. Na terenie planu występuje strefa obserwacji archeologicznej.
9. W przypadku prowadzenia robót budowlanych w strefie obserwacji archeologicznej, istnieje możliwość wystąpienia znalezisk lub stanowisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego.

§7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się możliwość podziałów nieruchomości po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Nowe, samodzielne działki mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełnia-

ją wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w ramach regulacji granic dopuszcza się linię podziału po ścianie budynku bez otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się także wydzielenie własności poszczególnych budynków jeśli jest to zgodne z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.
5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §5 i §9 dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne, przejścia piesze, urządzenia infrastruktury technicznej.
7. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako **MN3**, zabrania się stosowania:
 - 1) indywidualnych ujęć wody,
 - 2) indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków,
 - 3) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych.
2. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej obsługujące tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdzielenia ścieków sanitarnych od deszczowych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - z sieci wodociągowej miejskiej. Miejsca włączenia to wodociągi istniejące: dn 200 mm w ulicy Bałtyckiej, dn 110 mm w ulicy Wodnej, dn 110 mm w ulicy Grabowej, dn 110 mm w ulicy Limbowej.
 - 2) Realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.
 - 3) Dla terenu oznaczonego jako **MN3**, w obecnym zagospodarowaniu, adaptuje się lokalne ujęcie wody. Rozbudowa, budowa lub modernizacja istniejących lub projektowanych na tym terenie obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi możliwa jest pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej miejskiej.
 - 4) Na terenach: **ZN** i **ZP** dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z jeziora do celów przeciwpożarowych lub porządkowych.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - do kanalizacji sanitarnej miejskiej, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako **MN3**.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów **UT3**, **UT4**, **UT9** i **MN3** - poprzez indywidualne lub lokalne przepompownie ścieków; przewód zbiorczy prowadzony w drogach: **3KD12(1x2)** i **1KD15(1x2)** lub przez tereny: **UT4** i **ZI** z odpływem do kanalizacji w ulicy Kajakowej.
 - 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów **MN1**, **UT1** i **UT2** – grawitacyjnie poprzez projektowane sieci z odpływem do kanalizacji w ulicy Kajakowej.
 - 4) Dla terenów **UT5**, **UT6** i **MN2**, w obecnym zagospodarowaniu, adaptuje się istniejący system kanalizacji.
 - 5) Rozbudowa, budowa lub modernizacja istniejących lub projektowanych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach: **UT5÷UT8**, **UT10**, **UT11** i **MN2** możliwa jest pod warunkiem kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej w tym rejonie w oparciu o indywidualne lub zbiorcze przepompownie ścieków z tłocznym przewodem zbiorczym przebiegającym przez tereny: **K2**, **KP**, **UT8**, **ZN1** z włączeniem do kanalizacji komunalnej dn 300 mm znajdującej się we wschodniej części planu. Lokalizacja zbiorczej przepompowni możliwa jest na terenie **ZN1** lub **UT8**.
 - 6) Dla terenu oznaczonego jako **MN3**, w obecnym zagospodarowaniu dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków. Rozbudowa, budowa lub modernizacja istniejących lub projektowanych na tym terenie obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi możliwa jest

pod warunkiem podłączenia tych obiektów do miejskiej kanalizacji sanitarnej według ustaleń punktu 2.

- 7) Na terenach: **ZN, ZP, ZU i PW** jeśli budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się stosowanie toalet o technologii ekologicznie czystej, zgodnie z odrębnymi przepisami.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej:
- a) Dla terenów **UT5÷UT8, UT10, UT11, K2 i MN2** wraz z przyległymi terenami komunikacji - do kolektora dn 600/1000 mm, położonego na sąsiednim terenie **ZN1**, poprzez projektowaną na terenie **K2** przepompownię wód deszczowych lub inne przepompownie lokalne,
- b) Dla terenów **UT3, UT4, UT9, K1 i MN3** wraz z przyległymi terenami komunikacji - do kolektora dn 800/1000 mm w ulicy Kajakowej, z projektowanym przewodem zbiorczym przebiegającym w ulicy **1KD15(1×2)**, przy dopuszczalności zastosowania lokalnych przepompowni wód deszczowych,
- c) Dla terenów **U, UT1, UT2 i MN1** wraz z przyległymi terenami komunikacji - do kolektora dn 800/1000 mm w ulicy Wodnej.

- 2) Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

6. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się stosowania innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem.

7. Zaopatrzenie w ciepło :

Zaopatrzenie w ciepło obiektów przewidzianych na pobyt ludzi - z wykorzystaniem lokalnych źródeł ciepła; obowiązuje stosowanie paliw ekologicznych, zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających terenów pod komunikację, na terenach zieleni oraz rekreacji **UT4, UT7, UT8**. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą i projektowaną zabudowę.

- 2) W wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do Energa S.A. w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjne odcinki istniejących linii napowietrznych będą zastępowane liniami kablowymi. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.

9. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

10. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębniony teren infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:

L.P.	SYMBOL	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1)	IT	Teren przeznaczony na prowadzenie i eksploatację sieci infrastruktury technicznej . Teren może być zagospodarowany jako zieleń niska lub wykorzystany na potrzeby przyległej komunikacji .

11. W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcjonalnych nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi.

12. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i

szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

13. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

§9 Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	MN1 Funkcja podstawowa: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, adaptowana i nowoprojektowana, - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna adaptowana, funkcja dopuszczalna: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa sakralna i kościelna adaptowana, - zabudowa usługowa adaptowana- usługi nieuciążliwe, - dla terenów graniczących z jeziorami , dopuszcza się usługi turystyki 	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej, i podlega zasadom ochrony określonym w § 6, b) projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa, za wyjątkiem sakralnej, skalą i formą powinna nawiązywać do zachowanej historycznej zabudowy wiejskiej, c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m, d) nie określa się parametrów wysokości zabudowy sakralnej, e) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego, f) w przypadku lokalizowania budynków parterowych (jednokondygnacyjnych), dopuszcza się dach o kącie nachylenia min. 20°, przy założeniu, że musi to być dach wielospadowy mający więcej niż dwie połacie dachowe, g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy projektowanej jednorodzinnej, dla działek w całości niezabudowanych lub nowo wydzielonych nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej, h) udział powierzchni biologicznie czynnej na w/w działkach wynosi co najmniej 40%, i) dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy odpowiadać ma warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie określa się udziału powierzchni biologicznie czynnej, j) minimalna odległość od jeziora dla zabudowy nowo projektowanej, rozumianej również jako rozbudowa kubatury budynków istniejących, wynosi 10 m, k) nie określa się pozostałych linii zabudowy, budynki należy lokalizować tak, aby spełniały wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej, l) powyższe ustalenia podpunktu 1) nie obowiązują w odniesieniu do inwestycji dla których wydano obo-

		<p>wiążące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w wypadku zamiaru kontynuowania procesu inwestycyjnego wg ich ustaleń.</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) wg zasad ogólnych określonych w § 7,</p> <p>b) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi około 800 m², z tolerancją do 10% powierzchni,</p> <p>c) dopuszcza się podziały w celu wydzielania dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m.p./dom jednorodzinny nowoprojektowany, - dla zabudowy adaptowanej mieszkaniowej dopuszcza się 1m.p./dom jednorodzinny, - dla usług 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, <p>b) istniejąca i projektowana zabudowa obsługiwana jest z dróg wewnętrznych 2KDw, dróg dojazdowych 1KD12 (ul.Bałtycka) i 1KD15 (ul.Kajakowa) oraz projektowanych zjazdów i dróg wewnętrznych</p> <p>c) projektowane drogi wewnętrzne powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających :</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 6 m, w przypadku obsługi do trzech działek - min. 10 m, dla obsługi większej ilości działek.
2.	<p>MN2 funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca, adaptowana, funkcja dopuszczalna: usługi turystyki.</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, lub parter i piętro w budynkach z dachem płaskim, ale nie więcej niż 10 m,</p> <p>b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla usług turystyki nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,</p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,5 powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - od terenu KP w odległości 5m, - od terenu UT 6 zgodnie z rozporządzeniem ministra w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielania dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami w ramach terenów UT 6, UT 11, MN 2,</p> <p>b) dopuszcza się podział terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzie-</p>

		<p>lenia własności poszczególnych obiektów.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m.p. na dom jednorodzinny, - dla hotelu, 3,5 m.p. na 10 łóżek, - dla pozostałych usług turystyki 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, <p>b) dojazd z terenu K2 lub KP.</p>
3.	<p>MN3 funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa, adaptowana, funkcja dopuszczalna: usługi turystyki</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowa istniejąca, adaptowana,</p> <p>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, ale nie więcej niż 10 m,</p> <p>d) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla usług turystyki nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy nowoprojektowanej, w tym także dla rozbudowy kubatury budynków istniejących, ustala się w odległości 20 m od linii brzegowej jeziora.</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielania dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury,</p> <p>b) dopuszcza się podział terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielania własności poszczególnych obiektów.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd drogą publiczną 3KD12 i wewnętrzną 1KDw,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m.p. na dom jednorodzinny, - dla hotelu, 3,5 m.p. na 10 łóżek, - dla pozostałych usług turystyki, 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej.
4.	<p>U Funkcja podstawowa: zabudowa usługowa projektowana, nieuciążliwa Funkcja dopuszczalna: mieszkalniowa</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej, i podlega zasadom ochrony określonym w § 6,</p> <p>b) projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa skalą i formą powinna nawiązywać do zachowanej</p>

		<p>historycznej zabudowy wiejskiej,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy– dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 10 m,</p> <p>d) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,</p> <p>e) nie ustala się dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 3m od linii rozgraniczających terenów 1KD12 i 2KDw , nie ustala się pozostałych linii zabudowy.</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 m.p./mieszkanie, - dla usług 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, <p>b) projektowana zabudowa obsługiwana jest z drogi wewnętrznej 2KDw i drogi dojazdowej 1KD12 (ul.Bałtycka).</p>
5.	<p>UT1, UT2 funkcja podstawowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi turystyki o charakterze hotelarskim, - gastronomia <p>funkcja dopuszczalna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej (kliniki rehabilitacyjne, domy opieki itp.), - inne usługi turystyki , sportu i rekreacji <p>funkcja uzupełniająca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mieszkanie właściciela 	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanych zespołów obiektów,</p> <p>b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji , rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 kondygnacje w budynkach z dachem płaskim,</p> <p>c) przy kształtowaniu zabudowy należy zapewnić wgląd w krajobraz w kierunkach wskazanych na rysunku planu,</p> <p>d) intensywność zabudowy maksymalnie - 0,9,</p> <p>e) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,4 powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od ulic, ciągu pieszego, zieleni izolacyjnej -10 m, - dla UT2, od terenów zabudowy jednorodzinnej -30 m, - od terenu parkingu – wg warunków technicznych, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) wg zasad ogólnych określonych w § 7,</p> <p>b) minimalna wielkość samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi około 8000 m² z tolerancją do 10% powierzchni,</p> <p>c) teren UT2 - może podlegać podziałowi na samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę, teren UT1 należy zagospodarowywać jako całość, bez podziału terenu na samodzielne działki gruntu</p>

		<p>w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,</p> <p>d) na obu terenach można dokonywać podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz terenów eksploatacyjnych infrastruktury,</p> <p>e) dopuszcza się scalenie działek terenu UT2 z działkami terenu ZU1.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) obsługa komunikacyjna z ulic 1KD15(1x2), 2KD15(1x2), z możliwością wykonania zjazdów indywidualnych po terenie ZI,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej 3,5 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji innych niż hotelowe.</p>
6.	<p>UT3 funkcja podstawowa: obiekty kubaturowe przystani wodnej i obsługi plaży- ośrodek szkoleniowy sportów wodnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe i szkoleniowe, - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze, - obiekty hotelarskie, - zieleń urządzona, - terenowe obiekty sportowe (boiska), - inne usługi turystyki, sportu i rekreacji. 	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, lub parter i 2 piętra w budynkach z dachem płaskim,</p> <p>b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35 % powierzchni terenu objętego ustaleniem,</p> <p>c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,3 powierzchni terenu objętego ustaleniem,</p> <p>d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - od terenów komunikacji 3KD12, 1KD15 w odległości 10 m, - pozostałe tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury,</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej 3,5 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji innych niż hotelowe.</p> <p>b) dojazd do terenu z ulic 3KD12, 1KD15, dopuszcza się lokalizację zjazdu na terenie ZI.</p>
7.	<p>UT4 funkcja podstawowa: sport, rekreacja: urządzenia obsługi sprzętu pływającego przystani wodnej, obiekty terenowe i kubaturowe , zieleń urządzona.</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren obejmuje plażę rekreacyjną, ogólnodostępną wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną oraz urządzeniami obsługi sprzętu pływającego,</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływające-

		<p>go, obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków , w tym także hangar nawodny , zlokalizowany w miejscu określonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy , o wysokim standardzie wykonania,</p> <ul style="list-style-type: none"> - małej gastronomii zlokalizowanej na hangarze, jako funkcji uzupełniającej, wraz z zapleczem sanitarnym, - terenowych obiektów sportowych (boisk), w tym także związanych z funkcją UT3, - ciągów pieszych, tras rowerowych, przejazdów kołowych realizowanych w formie ciągów pieszojezdnych, - zaplecza sanitarnego, - ogródków kawiarnianych związanych z funkcją UT3, - obiektów małej architektury, <p>b) na terenie wyklucza się lokalizację samodzielnych, kubaturowych obiektów gastronomicznych,</p> <p>c) maksymalna wysokość hangaru - 2 kondygnacje.</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury oraz działki pod hangarem.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dojazd z dróg 1KD15, 3KD12 bezpośrednio lub poprzez zjazdy po terenie ZI, b) parking dla obsługi plaży należy realizować na terenie K1.
8.	<p>UT5 funkcja podstawowa: obiekty sportowo-rekreacyjne, terenowe i kubaturowe, funkcja uzupełniająca: - mieszkanie właściciela, pokoje gościnne,</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się obiekty kubaturowe w formie krytych obiektów sportowych oraz zaplecza terenowych urządzeń sportowych, b) nie ustala się gabarytów i formy krytych obiektów sportowych przy założeniu, że budynki stanowiące zaplecze urządzeń sportowych (administracja, szatnie, sanitariaty, pokoje gościnne, mieszkanie właściciela itp.) nie mogą mieć więcej niż 2 kondygnacje, a hale sportowe nie mogą być wyższe niż 12 m , c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, d) nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2, według ustaleń dla terenu K2, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości 1 m.p./ 2 użytkowników obiektów, należy realizować na terenie UT5 i K2.
9.	<p>UT6 funkcja podstawowa: Sport, rekreacja,</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ośrodek szkoleniowy należy lokalizować w południo-

	<p>obiekty kubaturowe przystani wodnej i obsługi terenu UT8- ośrodek szkoleniowy sportów wodnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe i szkoleniowe, - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze, - obiekty hotelarskie <p>funkcja dopuszczalna: inne usługi turystyki i sportu.</p>	<p>wo-wschodniej części terenu, w strefie zbliżonej do jeziora, inne funkcje – na pozostałej części terenu,</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, lub parter i piętro z dachem płaskim, ale nie więcej niż 10 m,</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - od terenów komunikacji KP w odległości 5 m , - od terenów UT11, MN2 zgodnie z warunkami technicznymi, - pozostałe tożsame z liniami rozgraniczającymi, <p>c) nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy.</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) z terenu można wyodrębnić maksymalnie dwie niezależne działki przeznaczone pod zabudowę, proponowana linia podziału wg rysunku planu,</p> <p>b) dopuszcza się dodatkowe podziały w celu wydzielania dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami w ramach terenów UT 6, UT 11, MN 2,</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2, (według ustaleń dla terenu K2) i ciąg pieszo-jezdny KP,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi przystani należy przewidzieć w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla hotelu 3 m.p. na 10 łóżek - dla pozostałych funkcji 2 m. p. na 10-u jednoczesnych użytkowników , <p>z czego 30 m.p. należy lokalizować w granicach terenu, w strefie maksymalnie oddalonej od brzegu jeziora, nie bliżej niż 50 m od brzegu, pozostałe miejsca postojowe realizować w granicach terenu K2.</p>
10.	<p>UT7,</p> <p>- funkcja podstawowa: rekreacja, turystyka, sport- promenada, plaża ogólnodostępna i urządzenia obsługi sprzętu pływającego, terenowe obiekty sportowe (boiska), zieleń urządzona.</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren obejmuje plażę rekreacyjną, ogólnodostępną wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną oraz urządzeniami obsługi sprzętu pływającego,</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków , - ciągów pieszych, tras rowerowych, przejazdów kołowych realizowanych w formie ciągów pieszo-jezdnych, - zaplecza sanitarnego, - letnich ogródków kawiarnianych, - boisk. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału poszczególnych terenów na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów w celu wy-</p>

		<p>dzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury,</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2 (według ustaleń dla terenu K2) z ciągów pieszo-jezdnych KP, oraz z terenu zieleni ZP w ramach dojazdów technicznych,</p> <p>b) parking dla obsługi plaży należy realizować na terenie K2.</p>
11	<p>UT8 funkcja podstawowa sport, rekreacja: urządzenia obsługi sprzętu pływającego przystani wodnej, obiekty terenowe i kubaturowe, zieleń urządzona.</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren ogólnodostępny, na którym dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących dojazdy techniczne, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków itp., - estakad nad kanałami wodnymi, - ciągów pieszych i ścieżki rowerowej, - hangaru i boksów na sprzęt pływający, w bezpośredniej bliskości wody lub nawodnych, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i o wysokim standardzie wykonania, - tarasu otwartego zlokalizowanego na hangarze, z możliwością realizacji kawiarni letniej, - obiektów małej architektury, tarasów, ogródków kawiarnianych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, - pomostów, kładek oraz innych urządzeń nabrzeża do obsługi sportów wodnych i rekreacji, <p>b) na terenie wyklucza się lokalizację samodzielnych, kubaturowych obiektów gastronomicznych,</p> <p>c) maksymalna wysokość hangaru - 2 kondygnacje,</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału poszczególnych terenów na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, terenów i pasów eksploatacyjnych infrastruktury oraz działki pod hangarem.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2 (według ustaleń dla terenu K2) z ciągów pieszo-jezdnych KP, oraz z terenu zieleni ZN1 w ramach dojazdów technicznych,</p> <p>b) parking dla obsługi terenu UT8 należy realizować na terenach UT6 oraz K2.</p>
12.	<p>UT9 funkcja podstawowa: -usługi turystyki o charakterze hotelarskim oraz gastronomia, funkcja dopuszczalna: -usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej (kliniki rehabilitacyjne, domy opieki itp.), -inne usługi turystyki, sportu i rekreacji,</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanego zespołu obiektów, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim,</p> <p>b) przy kształtowaniu zabudowy należy zapewnić wgląd w krajobraz w kierunkach wskazanych na rysunku</p>

	<p>funkcja uzupełniająca: -mieszkanie właściciela</p>	<p>planu,</p> <ul style="list-style-type: none"> c) intensywność zabudowy maksymalnie - 0,9, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,4 powierzchni działki budowlanej, e) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - od ulic 10 m, ale nie bliżej niż 30 m od terenu zabudowy MN3, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wprowadza się zakaz podziału poszczególnych terenów na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury, b) dopuszcza się scalenie działek terenu UT9 z działkami terenu ZU2. <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) obsługa komunikacyjna z ulicy 3KD12, dopuszcza się możliwość przejazdu przez teren ZN1, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej 3,5 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji innych niż hotelowe.
13.	<p>UT10 funkcja podstawowa: obiekty kubaturowe przystani wodnej i obsługi terenu UT8 - ośrodek szkoleniowy sportów wodnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe i szkoleniowe - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze <p>- funkcja dopuszczalna: inne usługi turystyki</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, lub parter i 1 kondygnacja użytkowa w budynkach z dachem płaskim, ale nie więcej niż 10 m, b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy : <ul style="list-style-type: none"> - od terenów komunikacji KP w odległości 5 m, - pozostałe tożsame z liniami rozgraniczającymi, c) nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy, d) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej tylko tej części terenu, która będzie przeznaczona pod zabudowę, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane wymagane przez przepisy odrębne, e) dopuszcza się zapewnienie dostępu bezpośredniego do linii brzegowej jeziora Ukiel poprzez kanały i zbiorniki wodne realizowane na terenach UT10, UT8 i ZN1, f) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, g) parkingi leśne mogą być realizowane na nawierzchniach gruntowych lub trawiastych, h) dopuszcza się lokalizację hangarów rozbieralnych (tymczasowych), do czasu zrealizowania kompleksowej i docelowej zabudowy przystani. <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury.</p>

		<p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2, (według ustaleń dla terenu K2) i ciąg pieszo-jezdny KP,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy przewidzieć w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla hotelu 3 m.p. na 10 łóżek - dla pozostałych funkcji 2 m.p. na 10-u jednoczesnych użytkowników , <p>z czego co najmniej 12 m.p. należy lokalizować w granicach terenu, w strefie maksymalnie oddalonej od brzegu jeziora, nie bliżej niż 50 m od brzegu, pozostałe miejsca postojowe realizować w granicach terenu K2.</p>
14.	<p>UT11 funkcja podstawowa: sport, rekreacja, obiekty kubaturowe przystani wodnej i obsługi terenu UT8: - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe, i szkoleniowe, - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze, - obiekty hotelarskie - funkcja dopuszczalna: inne usługi turystyki.</p>	<p>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim, lub parter i piętro z dachem płaskim, ale nie więcej niż 10 m,</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :</p> <ul style="list-style-type: none"> - od terenów komunikacji KP w odległości 10 m, - od terenów UT6 zgodnie z warunkami technicznymi, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi, <p>c) nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy.</p> <p>d) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej tylko tej części terenu, która będzie przeznaczona pod zabudowę, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane wymagane przez przepisy odrębne</p> <p>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami w ramach terenów UT 6, UT 11, MN 2.</p> <p>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) dojazd z drogi 2KD12(1x2) poprzez teren K2, (według ustaleń dla terenu K2) i ciąg pieszo-jezdny KP,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi przystani należy przewidzieć w ilości co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla hotelu 3,5 m.p. na 10 łóżek - dla pozostałych funkcji 2 m. p. na 10-u jednoczesnych użytkowników , <p>z czego 20 m.p. należy lokalizować w granicach terenu, w strefie maksymalnie oddalonej od brzegu jeziora, nie bliżej niż 50 m od brzegu, pozostałe miejsca postojowe realizować w granicach terenu K2.</p>

§10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji

Elementy układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.P.	OZNACZENIE	ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	1, 2KD15(1X2) 1,2,3 KD12(1X2)	1) Ulice klasy dojazdowej.

	drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej	<ol style="list-style-type: none"> 2) Szerokość pasów drogowych zmienna wg. rysunku planu, w parametrach nominalnych odpowiednio: <ul style="list-style-type: none"> - 15 m dla ulic oznaczonych symbolem KD15, - 12 m dla ulic oznaczonych symbolem KD12. 3) Przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu. 4) Odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie lub dwustronnie. 5) W przypadku występowania na rysunku planu, wzdłuż trasy ulicy, oznaczenia ciągu pieszo - rowerowego, wykonanie ścieżki rowerowej jest obowiązkowe. W pozostałych przypadkach wykonanie ścieżki rowerowej jest dopuszczalne, ale nie obligatoryjne. 6) Ciąg pieszo-rowerowy może być prowadzony w liniach rozgraniczających ulicę lub na przyległych terenach zieleni i UT4. 7) Oświetlenie ulic jednostronne. Zaleca się stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.
2.	1,2 KDw drogi wewnętrzne dojazdowe	<ol style="list-style-type: none"> 1) Istniejące i projektowane ulice wewnętrzne. Ulice KDw w których prowadzone jest istniejące lub projektowane uzbrojenie miejskie (magistrale wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, gazo-ciągi itd.) powinny być we władaniu gminy. W pozostałych przypadkach – dojazdu do poszczególnych działek - własność gminy nie jest obligatoryjna. 2) Szerokość pasów zmienna wg. rysunku planu. Ulice KDw mogą być projektowane we wspólnym zagospodarowaniu z przyległymi terenami IT, z przeznaczeniem tych terenów na funkcje komunikacji. 3) Przekroje ruchu, w zależności od organizacji ruchu, o jednym lub dwóch pasach ruchu. Dopuszczalne rozwiązania pieszo-jezdne lub z jednostronnym chodnikiem. 4) Oświetlenie na niskich słupach typu parkowego.
3.	KP publiczne ciągi pieszo-jezdne	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gminne ciągi pieszo-jezdne o statusie drogi publicznej. 2) Przekroje jezdni o jednym lub dwóch pasach ruchu, w zależności od organizacji ruchu. 3) Oświetlenie na niskich słupach typu parkowego.
4.	K1, K2 Parkingi i komunikacja publiczna	<ol style="list-style-type: none"> 1) Parkingi obsługujące przestrzeń publiczną i przyległe tereny UT, wg. ustaleń § 9. 2) Dostępność z dróg publicznych 1KD15 i 2KD12. 3) Rozwiązania projektowe parkingu K2 należy oprzeć na całościowej koncepcji zagospodarowania terenu, zapewniającej obsługę przyległych terenów UT5, UT6, UT7, UT8, UT10, UT11, MN2, bezpośrednio oraz poprzez ciągi pieszo - jezdne KP. 4) Koncepcję należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni. 5) Konstrukcja nawierzchni parkingów gruntowa, ustabilizowana lub utwardzona (kostka, beton itp.). Dopuszczalna jest nawierzchnia trawiasta. 6) Północna część parkingu K2, wynikająca z ustaleń dla terenu UT5, może być wydzielona z całości terenu jako odrębna działka. 7) W projektowaniu parkingów utwardzonych należy przyjąć zasadę rozdzielania zespołów parkingowych pasami zieleni.
5.	PP publiczny ciąg pieszo - rowerowy	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przekrój techniczny ciągu projektowane indywidualnie. 2) Nawierzchnia i podbudowa dostosowana do użytkowania przez pojazdy obsługi technicznej. 3) W projektowaniu ciągów pieszego i rowerowego należy przyjąć zasadę rozdzielnego, jeśli jest to możliwe, prowadzenia tras ciągów. 4) Oświetlenie typu parkowego.

Granica pasów terenów komunikacji mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb, w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania.

§11. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2.pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
 - 1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami **1, 2 KD 15(1x2), 1, 2, 3 KD12(1x2)**, gminnych dróg wewnętrznych **2KDw**, publicznych ciągów pieszo-jezdnym **KP**, publicznych ciągów pieszo-rowerowych **PP** oraz terenów przeznaczonych pod komunikację **K**,
 - 2) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, ujętych w rysunku planu i zlokalizowanych na terenach, o których mowa w **§ 8**,
 - 3) zagospodarowanie i ochrona terenów zieleni parkowej **ZP**, zieleni naturalnej **ZN1** oraz zlokalizowanych na nich polan wypoczynkowych **PW**, będących we władaniu Gminy, zagospodarowanie i ochrona strefy przyjeziornej jeziora Ukiel, będącej własnością Skarbu Państwa, zieleni izolacyjnej **ZI**, zlokalizowanej wzdłuż dróg **1KD15, 2KD15** oraz przy ul. Bałtyckiej,
 - 4) zagospodarowanie terenów rekreacji oznaczonych jako **UT4, UT7 i UT8**,
 - 5) realizacja funkcji sportu z zakresu zadań realizowanych przez Gminę.
2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

§12. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów, stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn):

L.p	SYMBOL I PRZEZNACZENIE TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁAT
1.	MN1 -zabudowa jednorodzinna wolnostojąca Dotyczy fragmentów terenu, które w planie poprzednio obowiązuje przeznaczone były pod zieleń.	30%
2.	MN3 - zabudowa zagrodowa, adaptowana, usługi turystyki Dotyczy fragmentów terenu, które w planie poprzednio obowiązuje przeznaczone były pod zieleń.	30%
3.	ZU1- zieleń urządzone Dotyczy fragmentów terenu, które w planie poprzednio obowiązuje przeznaczone były pod zieleń naturalną ZN .	30%

§ 13. Postanowienia końcowe.

Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski