

UCHWAŁA NR LII/599/09
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 16 listopada 2009 roku

w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”.

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, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 , z 2007r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009r Nr 220, poz. 1413), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje :

§ 1. 1. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”, zwaną 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 L/691/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 października 2005 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie-Rejon Dajtki”.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest :

- 1) ochrona cennych przyrodniczo terenów nad jeziorem Ukiel,
- 2) zagospodarowanie pozostałych terenów na cele turystyki, rekreacji, wypoczynku i usług.

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 budynków objętych ochroną konserwatorską,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) przebiegu granic obniżonej wysokości zabudowy i drzew,

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

- 1) orientacyjny przebieg liniowych urządzeń sieciowych i usytuowanie urządzeń infrastruktury, do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 2) orientacyjny przebieg ciągów pieszych i rowerowych do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 3) orientacyjny przebieg granicy stanowiska archeologicznego,
- 4) orientacyjne usytuowanie punktów widokowych,
- 5) postulowane, wewnętrzne linie podziału,
- 6) orientacyjny obszar istniejących przeszkód naturalnych

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 turystyki, 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 (obejmujących hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, dom wycieczkowy, kemping), gastronomicznych i rekreacyjnych, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczonych do obsługi turystów i mieszkańców miasta oraz pokoje gościnne jako baza noclegowa dla funkcji sportowej lub gastronomicznej; funkcje hotelarskie rozumie się jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 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, chyba że ustalenia szczegółowe ustalają inaczej.
- 5) **funkcja dopuszczalna** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 6) **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,
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 8) **kondygnacja nadziemna** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną,
- 9) **kondygnacja podziemna** – jest to kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja. W przypadku, gdy budynek zlokalizowany jest na skarpie i częściowo w niej zagłębiony, za kondygnację podziemną uznaje się także kondygnację zagłębioną z trzech stron, do wysokości jak wyżej.
- 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, tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony i 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 najniższego poziomu terenu przylegającego 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) **UP** – teren urządzony nabrzeża jeziora,
- 5) **US** – usługi sportu,
- 6) **KD** - drogi publiczne , ulice dojazdowe,
- 7) **KDw** - drogi wewnętrzne,
- 8) **KP** - publiczne ciągi pieszo – jezdne,
- 9) **K** - tereny przeznaczone pod komunikację, w tym parkingi,
- 10) **KL** – tereny lotniska,
- 11) **IT** – tereny ujęć wody pitnej i dla przebiegu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) **LS** - tereny lasu,
- 13) **PL** - park leśny,
- 14) **ZU** - zieleń urządzona,
- 15) **ZN** - zieleń naturalna,
- 16) **ZE** - zieleń ekologiczna,
- 17) **ZI** - zieleń izolacyjna,
- 18) **ZD** – ogrody działkowe,
- 19) **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 **LS, PL, ZU, ZN, ZE, ZI, ZD** 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) przeznaczenie wydzielonych obszarów **UP** pod teren urządzonych nabrzeży jeziora,
 - 4) przeznaczenia wydzielonego obszaru **U** do wykorzystania pod usługi nieuciążliwe,
 - 5) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptowaną i nowoprojektowaną ,
 - 6) przeznaczenia wydzielonych obszarów **US** do wykorzystania pod usługi sportu ,
 - 7) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację i infrastrukturę techniczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD, KDw, K, KP, PP, IT**,
 - 8) przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny: komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD, K, KP, PP, IT**, oraz tereny **LS, PL, ZU, ZN, ZE**, będące we władaniu Gminy Olsztyn i Skarbu Państwa, a także tereny zieleni izolacyjnej **ZI** i tereny rekreacyjne **UT i UP**, pozostające we władaniu Gminy lub Skarbu Państwa.
2. 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**.
3. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych.

4. Na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
5. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, sąsiadujące ze sobą, mogą być zagospodarowane łącznie, jednak przy zachowaniu wymaganych dla poszczególnych terenów wskaźników zieleni i intensywności zabudowy.
6. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
7. Na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynku lub ogrodzeniu, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 5 m², wyłącznie w miejscach i w sposób określony w projektach budowlanych tych obiektów lub w projekcie rozmieszczenia reklam na budynku lub ogrodzeniu, uzgodnionym z odpowiednimi służbami miejskimi,
 - nie uznaje się za reklamę nazw obiektu lub funkcji,
 - dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6 m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy (szyld rozumiany jest jako płaski znak zawierający logo firmowe lub informację o nazwie firmy, rodzaju działalności dacie założenia firmy),
 - szyldy wymagają uzgodnienia tylko w przypadku zabudowy podlegającej ochronie konserwatorskiej,
 - dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
 - reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza ich obrys ich powierzchni,
 - dopuszcza się reklamy i logo firm towarzyszące czasowym imprezom plenerowym,
 - nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej,
 - dopuszcza się reklamy wolnostojące w pasach drogowych, uzgodnione z odpowiednimi służbami miejskimi, tak pod względem lokalizacji jak i formy graficznej.
8. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i drzew, wynikające z wyznaczonych dla lotniska Dajtki powierzchni ograniczających tj.:
 - „powierzchni podejścia”, o nachyleniu 1:30, w której obowiązuje zmienna dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i drzew (rozumiana jako wysokość rzędnej terenu n.p.m. plus wysokość obiektu kubaturowego wraz z urządzeniami takimi jak: kominy, wywietrzniki, anteny reklamy itp., a dla obiektów innych wysokość najbardziej wysuniętego elementu).
 - „powierzchni bocznej przejściowej”, o nachyleniu 1:7, w której również obowiązują powyższe ograniczenia.

Ponadto obiekty trudno dostrzegalne z powietrza – takie jak: wolno stojące kominy, maszty, sieci/linie napowietrzne, anteny powinny mieć wysokość pomniejszoną o co najmniej 10 m, w stosunku do dopuszczalnej, całkowitej wysokości w miejscu ich lokalizacji.

Na rysunku planu oznaczono zasięg ww powierzchni, ich nachylenie oraz dopuszczalne całkowite wysokości w wybranych punktach,

Poza terenami gdzie maksymalna dopuszczalna wysokość jest zmienna, na obszarze planu, obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i naturalnych – t.j. 178,00m n.p.m.

§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, UP** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową oraz terenów nabrzeża urządzonego **UP** obejmujących plaże i przystanie wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§8** niniejszej uchwały. Na terenach **UP**, jeśli budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się stosowanie toalet o technologii ekologicznie czystej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
4. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń i wyjątkami zawartymi w **§8**. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

5. Teren opracowania wchodzi w skład jednego z głównych zbiorników wód podziemnych w kraju, na terenie opracowania znajduje się większość studni miejskiego ujęcia wody pitnej „Zachód”-jednego z podstawowych ujęć wody pitnej dla Olsztyna.
6. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej , określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w §9.
7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, na terenach zieleni przyległych do zabudowy mieszkaniowej oraz w zasięgu oznaczonych na rysunku planu powierzchni podejścia i powierzchni bocznej przejściowej, wyznaczonych dla lotniska, wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej .
8. 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.
9. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, z koniecznością dostosowania jej wysokości do wymagań ruchu lotniczego, o których mowa w § 4 ust.8.
10. Zieleń wysoką porastającą przybrzeżny pas jeziora przeznacza się do zachowania. Wyjątek od powyższej zasady stanowi zieleń sąsiadująca z punktami widokowymi, która może być częściowo usunięta, w stopniu koniecznym do uzyskania wglądów na jezioro oraz zieleń kolidująca z funkcjonowaniem i zagospodarowaniem terenów UP, UT i KP. Niezbędną wycinkę należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska.
11. 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. Nie dotyczy to linii brzegowej terenów UP, UT i KP.
12. Prace ziemne zmieniające naturalny układ terenu należy ograniczyć do niezbędnych, w celu zachowania jego walorów krajobrazowych.
13. Plan ustala dostępność jeziora poprzez lokalizację przejść pieszych, terenów ogólnodostępnych i niezabudowanych, w sprawach nie rozstrzygniętych planem, rozstrzygające są przepisy odrębne.
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, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1)	ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5, ZU6, ZU7,ZU8, zieleni urządzona	a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wodnych do regulacji poziomu wody, - parkingów, dojazdów do parkingów, dojazdów na terenie ZU1 - do działek zlokalizowanych na terenie UT1 i UT2, - dojazdów do UT5 i UT4 po terenie ZU5, - łączników między zabudową przyległych terenów usługowych, - obiektów małej architektury, - punktów widokowych, - altan, - ścieżek pieszych, rowerowych, - dojazdów technicznych, - cieków wodnych i małych zbiorników wodnych służących rekreacji, - kładek i pomostów, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - tarasów usług gastronomicznych związanych z obsługą przyległych terenów usługowych, b) na terenach ZU1, ZU5, ZU6, ZU8 lub ZE, sąsiadujących z czynnymi studniami głębinowymi IT1, IT4, IT6 należy zabezpieczyć tereny rezerwowe o wymiarach 40x40m dla

		wykonania odwiertów zastępczych. c) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora i ochronę jego stref litoralnych, za wyjątkiem terenów położonych bezpośrednio przy plażach i przystaniach, d) na wybranych odcinkach ścieżek oznaczonych jako ciągi piesze dopuszcza się realizację ścieżki pieszo - rowerowej, e) na terenie ZU1 ciąg pieszo - rowerowy należy realizować w formie promenady – z utwardzoną powierzchnią, umożliwiającą realizację dojazdów technicznych, oraz z oświetleniem typu parkowego i ławkami, f) urządzenia terenu wymienione w punkcie a) należy projektować w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem sąsiednich terenów usługowych, g) 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 regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami a także wydzielenia dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury, h) teren ZU3 należy traktować jako integralną część zagospodarowania przystani UT19, i) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub poprzez dojazdy techniczne z przyległych terenów UT, j) należy uregulować ciek wodny, zlokalizowany na ZU7, łączący jezioro Ukiel i jezioro Czarne.
2)	LS, teren lasu, obejmujący tereny gospodarki leśnej, rekreacji i sportu PL, park leśny obejmujący tereny gospodarki leśnej, wypoczynku, rekreacji i sportu PL2, park leśny zagospodarowany zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z Prawa Lotniczego. Tereny wypoczynku, rekreacji i sportu ZN1, ZN2, ZN3 tereny zieleni naturalnej z elementami zagospodarowania wypoczynku, rekreacji i sportu	a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wodnych do regulacji poziomu wody, - urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej, obejmujących pomosty, kanały i zbiorniki wodne, place postojowe łódek i kajaków – na terenie ZN3, który należy traktować jako integralną część zagospodarowania przystani UT19, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, w tym urządzeń techniczno-funkcjonalnych do nart wodnych, które mogą być zlokalizowane na nabrzeżu Zatoki Miłej, - obiektów małej architektury, - tarasów usług gastronomicznych, - dojazdów technicznych, - ciągów pieszych, tras rowerowych, nartostrad, - punktów widokowych, - oświetlenia, - tablic informacyjnych, - sanitariatów, b) realizację urządzeń techniczno- sportowych na Zatoce Miłej należy poprzedzić wykonaniem badań, które mają stwierdzić, czy występują tam gatunki ptaków objęte ochroną prawną i czy proponowane inwestycje mogą stanowić dla nich zagrożenie, c) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora i ochronę jego stref litoralnych, na odcinkach strefy przybrzeżnej przyległej do terenów PL i ZN, położonej w zachodniej części planu i wokół Zatoki Miłej, za wyjąt-

		kiem terenów położonych bezpośrednio przy plażach i przystaniach, d) na terenie PL2 położonym w strefie powierzchni podejść i powierzchni bocznych przejściowych wyznaczonych dla lotniska obowiązują ograniczenia wynikające z art. 87 Prawa Lotniczego, polegające na wykluczeniu gospodarki leśnej. W obszarze istniejących przeszkód naturalnych określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się eliminację przeszkód poprzez usunięcie drzewostanu, mogącego stanowić przeszkodę lotniczą. Na pozostałym obszarze, zagospodarowanie istniejących drzewostanów oraz projektowanie wypoczynku, rekreacji i sportu musi uwzględniać warunki jakie powinny spełniać obiekty budowlane i naturalne w otoczeniu lotniska. Na całości obszaru PL2 obowiązuje zakaz budowy obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze (w tym wież widokowych, masztów infrastruktury radiowo-telewizyjnej i masztów oświetleniowych nie związanych z funkcjonowaniem lotniska), e) na terenach leśnych LS i PL zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, f) na terenach LS, PL, PL2, ZN wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, g) na terenie PL, sąsiadującym z czynną studnią głębinową IT8, może zająć konieczność zarezerwowania terenu i wykonania odwiertu zastępczego, h) oznaczony na rysunku planu przebieg ścieżek pieszych i rowerowych na terenie zieleni jest orientacyjny, do uściślenia w projekcie budowlanym, i) na wybranych odcinkach ścieżek oznaczonych jako ciągi piesze dopuszcza się realizację ścieżki pieszo - rowerowej, j) w projektowaniu ścieżki pieszo-rowerowej należy przyjąć zasadę prowadzenia ścieżki rowerowej w maksymalnym stopniu rozdzielnie od ciągu pieszego, k) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o koncepcje projektowe, obejmujące główne powiązania piesze i szlaki rowerowe całości terenów objętych ustaleniem, l) ustala się ochronę i wykorzystanie w zagospodarowaniu terenów zieleni istniejących zadrzewień i zakrzewień, z uwzględnieniem zastrzeżeń §5 ust.9, m) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punktach a) i d) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień, n) 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, o) zasady obsługi w zakresie komunikacji: - obsługa terenów PL przewidziana jest z terenów komunikacji publicznej 4KD15, 3KD20, 3KD15, 2KD15, 1KD15 i KD12, dojazd techniczny do terenu ZN1 po terenie PL lub przyległych terenach usługowych, obsługa terenu ZN2 drogą 4KD15, - na terenie zieleni nie przewiduje się lokalizacji dróg do-
--	--	--

		stępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne, - dla potrzeb osób odwiedzających przewiduje się parkingi na terenach K2, K4, K5, K7, K8.
3)	ZE zieleń o charakterze ekologicznym	a) rozlewisko rzeki Kortówki, ostoja ptaków, teren utrzymany w charakterze naturalnym, b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu, zabudowy oraz zmian stosunków wodnych za wyjątkiem: - zmian wynikających z funkcjonowania rozlewiska jako naturalnego zbiornika retencyjnego, - urządzeń wodnych do regulacji poziomu wody jeziora Ukiel i rzeki Korówki, c) na terenie ZE, sąsiadującym z czynną studnią głębinową IT4, może zająć konieczność zarezerwowania terenu i wykonania odwiertu zastępczego,
4)	ZD istniejące ogrody działkowe	a) teren ogrodów działkowych adaptuje się w zaktualizowanych granicach. Zagospodarowanie i zabudowa nie mogą odbiegać od zasad określonych w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2005r. Nr 169 poz.1419 ze zmianami), oraz w przepisach odrębnych, dotyczących ogrodów działkowych. b) na terenach zieleni izolacyjnej lub ogrodów działkowych, sąsiadujących z czynnymi studniami głębinowymi IT3, IT5 należy zabezpieczyć tereny rezerwowe o wymiarach 40x40m dla wykonania odwiertów zastępczych.
5)	ZI zieleń izolacyjna towarzysząca komunikacji	a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych za wyjątkiem: - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, - przejść pieszych, ścieżek rowerowych, - przystanków autobusowych, - zjazdów indywidualnych i dróg wewnętrznych, b) na terenach zieleni izolacyjnej lub ogrodów działkowych, sąsiadujących z czynnymi studniami głębinowymi IT3, IT5, IT8 należy zabezpieczyć tereny rezerwowe o wymiarach 40x40m dla wykonania odwiertów zastępczych. c) wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień i zakrzewień, za wyjątkiem wycinki niezbędnej do realizacji robót wymienionych w podpunkcie a) lub obniżenia zadrzewienia z dostosowaniem do wymagań ruchu lotniczego, o których mowa w §4 ust.8, co wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska, d) zieleń należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej, e) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz podziału nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.
6)	WS	a) linia rozgraniczająca wód powierzchniowych odpowiada

	wody powierzchniowe - ustalenia dla linii brzegowej	linii brzegowej, b) dopuszczalne są zmiany linii brzegowej wynikające z zagospodarowania terenów przyległych, c) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora i ochronę jego stref litoralnych, za wyjątkiem terenów położonych bezpośrednio przy plażach i przystaniach, d) dopuszczalna jest regulacja i wycinka zieleni istniejącej w linii brzegowej, wynikająca z ustaleń niniejszego planu, e) w strefie brzegowej dopuszczalna jest budowa następujących urządzeń i obiektów : - kładek łączących brzegi jeziora, zgodnie z orientacyjnym oznaczeniem na rysunku planu, - pomostów, urządzeń do rekreacji i obsługi sportów wodnych, - hangaru przy terenie UT19 , - urządzeń wodnych do regulacji poziomu wody, - urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej, obejmujących małą przystań z pomostem i budynek gospodarczy na wodzie.
--	--	---

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

1. W obrębie planu znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.
2. 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.
3. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
4. Na terenie planu występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – jego obszar oznaczono na rysunku planu.
5. Wszelkie inwestycje na obszarze stanowiska archeologicznego wymagają poprzedzenia ich archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a wyniki których pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich co do przyszłego zagospodarowania terenu.

§7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się możliwość podziałów działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
2. Nowe, samodzielne działki mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają 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. 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. Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Plan Zaopatrzenia w Ciepło miasta Olsztyna.

2. W granicach planu każda z działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

3. W granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **ZU, PL, PL2, UT20, UT21, UT22, UT23 i UP**, na których dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z wód powierzchniowych do celów przeciwpożarowych, technologicznych i porządkowych oraz stosowanie toalet o technologii ekologicznie czystej, zgodnie z odrębnymi przepisami.

4. Zaopatrzenie w ciepło każdej z działek budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych lub ze scentralizowanych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

5. Zaopatrzenie w wodę działek budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej i planowanej do realizacji sieci wodociągowej rozdzielczej. Zgodnie z Programem rozbudowy sieci wodociągowej miasta Olsztyna realizowany jest rurociąg tranzytowy od SUW Zachód do zbiorników SW „Jaroty” o średnicy 600 mm.

6. Odprowadzenie wód opadowych:

1) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej poza wyjątkami podanymi w punkcie 6.2 . Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

2) dla terenów: **UP1, UP2, UP4, UP5, UP6, UT7, UT10, UT11, UT13, UT14, UT15, UT16, UT17, UT18, UT19, K6, K8, 3KD15, 3KD20, 4KD15, KDW** odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych będzie jezioro Ukiel. Stopień oczyszczenia tych ścieków powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi.

3) zgodnie z Programem rozbudowy kanalizacji deszczowej miasta Olsztyna istnieje potrzeba przebudowy kanału deszczowego nr 21 dn 600/800 mm na dn 1000 mm oraz kanału deszczowego nr 41e dn 500/21000/1200 mm na dn 800/1400 mm .

7. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący i projektowany system kanalizacji komunalnej.

2) zgodnie z Programem rozbudowy kanalizacji sanitarnej odbiornikami ścieków sanitarnych będą (...) istniejące kolektory nr J i J-2.

3) na terenach **UP**, jeśli budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się stosowanie toalet o technologii ekologicznie czystej, zgodnie z odrębnymi przepisami.

4) Ścieki sanitarne z budynków znajdujących się na istniejącym lotnisku (poza planem) należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji poprzez projektowany kolektor w ulicy KD15 i lokalną przepompownię ścieków. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzenie ścieków poprzez las po wykonaniu inwentaryzacji zieleni i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień.

8. Zasady przyłączy do sieci, o których mowa w punktach: 5, 6 i 7, powinny być określone w stosownych warunkach technicznych wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- 2) istnieją techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej odbiorników gazowych na terenach w granicach planu – zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez operatora sieci,
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem Inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci.

11. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:

- 1) linie telekomunikacyjne i energetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi i energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
- 4) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych i energetycznych ponosi Inwestor.

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

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

L.P.	SYMBOL	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1)	IT1, IT2, IT3, IT4, IT5, IT6, IT8	Tereny istniejących, czynnych studni głębinowych ujęcia wody „Zachód” wraz ze strefami ochrony bezpośredniej o wymiarach 20×20 m – adaptowane. Tereny nie podlegają innemu przeznaczeniu i mogą być wykorzystywane wyłącznie dla potrzeb eksploatacyjnych studni. Dla każdego z tych terenów przewiduje się tereny rezerwowe o wymiarach 40×40 m dla odwiercenia otworów zastępczych: dla terenu IT1 – teren rezerwowy na terenie ZU1 dla terenu IT2 – teren rezerwowy na terenie U1 lub na terenie poza planem (przylegającym do terenów kolejowych) dla terenu IT3 – teren rezerwowy na terenie ZI lub ZD dla terenu IT4 – teren rezerwowy na terenie ZU5, ZU8 lub ZE dla terenu IT5 – teren rezerwowy na terenie ZI lub ZD dla terenu IT6 – teren rezerwowy na terenie ZU6 dla terenu IT8 – teren rezerwowy na terenie ZI lub PL; wyżej wymienione tereny, do czasu realizacji studni rezerwowych, mogą być zagospodarowane jako zieleń niska.
2)	IT7	Teren przeznaczony na prowadzenie i eksploatację sieci infrastruktury technicznej . Teren na fragmencie należy zagospodarować jako ciąg pieszo-rowerowy (zgodnie z rysunkiem planu), pozostała część może być zagospodarowana jako zieleń niska lub wykorzystana na potrzeby komunikacji .

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

15. 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.

16. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania 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.	UP1, UP2, UP4, UP5, UP6 funkcja podstawowa: teren urządzonego nabrzeża	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren ogólnodostępny, nieogrodzony, zagospodarowany jako plaża i zieleń urządzona lub pomosty, wraz z urządzeniami do obsługi sprzętu pływającego, b) na terenie UP2, w strefie nabrzeża, należy realizować marinę plaży miejskiej, c) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ciągi piesze i pieszo-rowerowe w miejscach określonych na rysunku planu, d) prowadzenia ścieżki rowerowej w maksymalnym stopniu rozdzielnie od ciągu pieszego, e) na terenie UP2 ciąg pieszo - rowerowy należy realizować w formie promenady – z utwardzoną powierzchnią, umożliwiającą realizację dojazdów technicznych, oraz z oświetleniem typu parkowego i ławkami, f) dopuszczalne są zmiany linii brzegowej wynikające z zagospodarowania terenów przyległych, g) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: – zewnętrznych sieci uzbrojenia i infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wodnych do regulacji poziomu wody, – urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących m.in. dojazdy, urządzenia służące do spuszczenia łodzi na wodę, pomosty, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków, odbiór ścieków i odpadków oraz innych urządzeń związanych z zagospodarowaniem przystani, – stacji paliw i dystrybucji gazu na terenie UP2, dla potrzeb jednostek pływających, – zjazdów do jeziora dla służb ratowniczych, obligatoryjnych na terenach UP2 i UP5, – urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej, obejmujących dojazd techniczny do brzegu, niewielką przystań z pomostem i budynkiem gospodarczym na wodzie,

		– robót związanych ze zmianą linii brzegowej, – urządzeń sportowo-rekreacyjnych, – ciągów pieszych, tras rowerowych, przejazdów kołowych realizowanych w formie ciągów pieszo-jezdných, – zaplecza sanitarnego, – ogródków kawiarnianych, – obiektów małej architektury, h) w przypadku sąsiedztwa z terenami UT, tereny należy zagospodarowywać łącznie, i) hangar istniejący na terenie UP2, przylegający do UT4, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do momentu realizacji bazy sprzętu pływającego na terenie UT4 wraz z urządzeniem przystani na terenie UP2, j) fragment terenu UP2 podlega ograniczonemu użytkowaniu, ze względu na istniejącą studnię publiczną do której należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta studni, k) na terenie UP6 mogą być realizowane urządzenia techniczno- funkcjonalne do nart wodnych. 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 , – podziałów oznaczonych postulowanymi liniami podziałów, – pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa terenów z dróg publicznych, dopuszcza się dojazdu przez sąsiednie terenach UT- wg zapisów szczegółowych a także dojazd techniczny po terenie PL, b) parking dla obsługi terenu – jak w ustaleniach dla przyległych terenów UT.
2.	UT1, UT2 funkcja podstawowa: usługi turystyki, sportu i rekreacji, obiekty kubaturowe przystani wodnej, ośrodek szkoleniowy: - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe i szkoleniowe, - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze, - obiekty hotelarskie.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy do trzech nadziemnych kondygnacji użytkowych, ale nie więcej niż 12 m, b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, c) teren należy zagospodarować w powiązaniu z sąsiednim terenem nabrzeża UP1, d) fragmenty działki nr 12/2 obr. 36, objęte funkcjami UT1 i UT2 nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, e) ciek wodny na terenie UT2 należy uregulować, f) na terenie dopuszcza się dojazdy do UP1. 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 technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu,

		w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z terenu K1 po terenie ZU1 oraz ciągiem pieszo-jezdnym KP, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla obiektów hotelarskich oraz min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe, należy realizować w granicach terenu objętego ustaleniem oraz na terenie ZU1 i na terenach komunikacji K1.
3.	UT3 funkcja podstawowa: usługi turystyki: - gastronomia, - przystań, - obiekty hotelarskie.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy do trzech nadziemnych kondygnacji użytkowych, ale nie więcej niż 12 m, b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, c) teren należy zagospodarować w powiązaniu z sąsiednim terenem nabrzeża UP1, d) na terenie dopuszcza się dojazdy do UP1. 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 technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd ciągiem pieszo-jezdnym KP, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla obiektów hotelarskich oraz min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe, należy realizować w granicach terenu UT3.
4.	UT4 funkcja podstawowa: usługi turystyki : - plaża miejska wraz z urządzeniami ją obsługującymi, - zabudowa administracyjna, - zabudowa zaplecza sanitarno-gospodarczego, - hangar na sprzęt pływający, - pomieszczenia klubowe, sportu i rekreacji, - pomieszczenia ratownictwa wodnego, - handel, - gastronomia,	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren obejmuje plażę rekreacyjną wraz z towarzyszącą zabudową administracyjno-socjalno-usługową, b) obiekt na nabrzeżu przeznacza się na kapitanat, hangar na sprzęt pływający, pomieszczenia ratownictwa wodnego, funkcje administracyjno-socjalne na potrzeby plaży miejskiej i mariny zlokalizowanej na UP2, c) na terenie UT4 ciąg pieszo - rowerowy należy realizować w formie promenady – z utwardzoną powierzchnią, umożliwiającą realizację dojazdów technicznych, oraz z oświetleniem typu parkowego i ławkami, d) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o koncepcję programowo-architektoniczną całości terenu plaży, e) zabudowę kubaturową na terenie UT4 dopuszcza się w miejscach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, f) do momentu realizacji w/w zabudowy kubaturowej, do-

		puszcza się istniejące punkty gastronomiczne, g) zagospodarowanie terenu UT4 należy projektować w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem przyległych terenów zieleni ZU5 i ZU6, h) maksymalna wysokość zabudowy: - dla obiektu wytyczonego przy nabrzeżu – dwie kondygnacje nadziemne, z możliwością podwyższenia o jedną kondygnację wieży obserwacyjnej, - dla pozostałych budynków – trzy kondygnacje nadziemne, i) dopuszcza się łączniki między budynkami, przy respektowaniu wyznaczonych ciągów pieszych, j) poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę kubaturową, wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem : - 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, przejazdów kołowych realizowanych w formie ciągów pieszo-jezdných, - letnich ogródków kawiarnianych, - małych punktów gastronomicznych (np. lody, grill), bez zabudowy kubaturowej, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, - obiektów małej architektury, k) dopuszcza się korektę przebiegu linii brzegowej odpowiednio do projektowanego zagospodarowania. l) na fragmencie terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, które podlega zasadom ochrony określonym w § 6. 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 technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami , w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) niezbędne miejsca parkingowe dla obsługi plaży należy lokalizować na terenach parkingów K, zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1KD15(1x2), b) dojazd do terenu plaży z ulicy 1KD15(1x2) i ciągów pieszo-jezdných KP, dopuszcza się przejazd przez tereny ZU5, UP2 i US1.
5.	UT5, UT6 funkcja podstawowa: usługi turystyki : – hotel, – gastronomia, – sport i rekreacja.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na każdym z terenów możliwa jest realizacja jednego zintegrowanego funkcjonalnie kompleksu zabudowy, b) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne,

		c) dopuszcza się łączniki między kompleksami zabudowy na terenach UT5 i UT6 – po terenie ZU5, przy maksymalnym respektowaniu istniejącej zieleni wysokiej, d) dopuszczalny zakres zabudowy określają nieprzekraczalne linie zabudowy. 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 oraz zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe, należy przewidzieć: – dla terenu UT6 w granicach działki budowlanej, – dla terenu UT5 na terenie parkingów K, zlokalizowanych przy ulicy 1KD15(1x2), b) obsługa komunikacyjna terenów: – dla terenu UT6 ciągiem pieszo-jezdnym KP, – dla terenu UT5, przewiduje się dojazd w formie ciągu pieszo-jezdnego- po terenie ZU5.
6.	UT7 funkcja podstawowa: usługi turystyki i sportu: – obiekty kubaturowe przystani wodnej i ośrodka szkoleniowego, – hotel, – gastronomia, – rekreacja, funkcja uzupełniająca: – jedno mieszkanie w hotelu	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanego zespołu obiektów, b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, c) intensywność zabudowy maksymalnie 1,2, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, e) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora - zgodnie z załącznikiem graficznym, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z linią rozgraniczającą terenu, f) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, g) niezbędną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska, h) fragment terenu podlega ograniczonemu użytkowaniu, ze względu na istniejący otwór obserwacyjny poziomu wodonośnego, do którego należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta, i) użytkownikom terenu UT7 należy zapewnić dostęp do wód jeziora po terenie UT13. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrz-

		nych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielania własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa komunikacyjna terenu : - ciągiem pieszo- jezdny KP poprzez przyległy teren K6, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe.
7.	UT8 funkcja podstawowa: – kubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne: basen, hale sportowe, – usługi turystyki – hotel, – usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej (kliniki rehabilitacyjne, domy opieki itp.), – funkcje publiczne, funkcja uzupełniająca: – gastronomia, – jedno mieszkanie w hotelu	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, pozostałe odległości zgodnie z przepisami odrębnymi, b) nie ustala się formy sportowych obiektów kubaturowych, przy założeniu, że budynki nie mogą być wyższe niż 12m , c) dla pozostałych funkcji dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, d) co najmniej 30% terenu objętego ustaleniem należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni , mających powierzchnię biologicznie czynną, e) część terenu podlega ograniczonemu użytkowaniu, ze względu na istniejący otwór obserwacyjny poziomu wodonośnego, do którego należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta otworu. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielania dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielania własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa komunikacyjna drogą dojazdową 2KD15(1x2) oraz ciągiem pieszo- jezdny KP, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego ustaleniem w ilości co najmniej: – 1m.p/ 10 jednoczesnych użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych, – dla innych funkcji min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi,
8.	UT9 funkcja podstawowa:	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

	usługi turystyki i sportu: - hotel, - usługi sportu, - rekreacja, zabudowa mieszkaniowa jedno-rodzinna, istniejąca, do prze-kształceń funkcja uzupełniająca; - gastronomia, - handel, - jedno mieszkanie w hotelu	a) na terenie zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna , którą docelowo należy przekształcić w usługową , b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, c) nie ustala się gabarytów i formy krytych obiektów sporto-wych przy założeniu, że budynki te nie mogą być wyższe niż 12m , d) intensywność zabudowy maksymalnie 0,8, e) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 po-wierzchni działki budowlanej, f) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Sielskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości zabudowy od ulic leżących w ciągu drogi krajowej, pozostałe - tożsame z li-niami rozgraniczającymi terenu g) na terenie zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające wymogom określonym w §6, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nierucho-mościami za wyjątkiem : - podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrz-nych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, - regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności po-szczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd do terenu z ulicy 3KD20, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji nale-ży zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu, - 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt lu-dzi , w przypadku innych funkcji usługowych.
9.	UT10 funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jedno-rodzinna, adaptowana, usługi turystyki i sportu: - pensjonat, - usługi sportu, - rekreacja, funkcja uzupełniająca: gastronomia, jedno mieszkanie w pensjona-cie	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na terenie zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna , która może być przekształcona na usługi turystyki, spor-tu, gastronomię, rekreację, b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, c) intensywność zabudowy maksymalnie 0,8, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 po-wierzchni działki budowlanej, e) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony jeziora okre-ślono na rysunku planu, pozostałe odległości od granic działek - zgodnie z przepisami odrębnymi, f) na terenie zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewi-dencji zabytków, podlegające wymogom określonym

		w §6, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów pensjonatowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) w przypadku prowadzenia inwestycji, docelowo dojazd do terenu należy przewidzieć od południowo – zachodniej strony, z ulicy 3KD20 , dojazd od strony wschodniej może być użytkowany do czasu zagospodarowania terenu UT13 zgodnie z planem, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu, - 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych funkcji usługowych, - 2m.p./ dom jednorodzinny.
10.	UT 11 funkcja podstawowa: usługi turystyki i sportu: pensjonat, usługi sportu, rekreacja, funkcja uzupełniająca: gastronomia, jedno mieszkanie w pensjonacie	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowa istniejąca adaptowana, b) wyklucza się zwiększanie intensywności zabudowy, c) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, obiektów małej architektury, przejść i przejazdów, d) teren należy zagospodarować w powiązaniu z sąsiednim terenem nabrzeża UP. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów pensjonatowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa komunikacyjna z ulicy 3KD20, b) niezbędne miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego ustaleniem.

11.	UT12 funkcja podstawowa: usługi turystyki, rekreacji i sportu funkcja dopuszczalna: administracja i funkcje biurowe, centrum konferencji i szkoleń	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - dopuszcza się adaptację, modernizację, przebudowę, rozbudowę a także rozbórkę istniejącego hotelu oraz budowę nowych obiektów, - maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, - nie ustala się formy sportowych obiektów kubaturowych, przy założeniu, że budynki nie mogą być wyższe niż 12m . 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się: - wydzielenie z terenu maksymalnie 2 działek budowlanych , zgodnie z zasadami określonymi w §7, z których każda musi mieć co najmniej 10000 m² - podziały w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, - regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: - dojazd z ul. Sielskiej, istniejący, adaptowany, - niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić , w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m²powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe,
12.	UT13: funkcja podstawowa: usługi turystyki : - plaża miejska wraz z urządzeniami ją obsługującymi, - zabudowa administracyjna, - zabudowa zaplecza sanitarno-gospodarczego, - pomieszczenia klubowe sportu i rekreacji, - pomieszczenia ratownictwa wodnego, - handel, - gastronomia,	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - teren obejmuje plażę rekreacyjną wraz z towarzyszącą zabudową administracyjno-socjalno-usługową, - na terenie UT13 ciąg pieszo - rowerowy należy realizować w formie promenady – z utwardzoną powierzchnią, umożliwiającą realizację dojazdów technicznych, oraz z oświetleniem typu parkowego i ławkami, - zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o koncepcję programowo-architektoniczną całości terenu plaży, - zabudowę kubaturową na terenie UT13 dopuszcza się maksymalnie odsuniętą od linii brzegowej, w miejscach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, - maksymalna wysokość zabudowy: - dwie kondygnacje nadziemne, - poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę kubaturową, wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem : - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej , - urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących m.in. dojazdy techniczne, pomosty, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków, odbiór ścieków

		i odpadków oraz innych urządzeń związanych z zagospodarowaniem przystani, - obligatoryjnego zjazdu do jeziora dla służb ratowniczych, - ciągów pieszych, przejazdów kołowych realizowanych w formie ciągów pieszo-jezdných, - letnich ogródków kawiarnianych, - małych punktów gastronomicznych (np. lody, grill), bez zabudowy kubaturowej, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, - obiektów małej architektury, g) dopuszcza się korektę przebiegu linii brzegowej odpowiednio do projektowanego zagospodarowania, h) użytkownikom terenu UT7 należy zapewnić dostęp do wód jeziora po terenie UT13. 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 technicznej, - regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa terenu z ulicy 3KD20 oraz ciągu pieszo - jezdniego KP przez teren K6, b) niezbędne miejsca postojowe należy realizować na terenie K7, przy ulicy 3KD20 (1x2)
13.	US1 funkcja podstawowa : obiekty sportu, rekreacji, kultury i rozrywki - terenowe i kubaturowe,	1). Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się obiekty kubaturowe sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, b) nie ustala się formy obiektów kubaturowych, przy założeniu, że budynki nie mogą być wyższe niż 12m , c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, d) zagospodarowanie terenu US1 należy projektować w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem przyległych terenów UT4 i ZU6, e) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy, f) teren położony jest w rejonie stanowiska archeologicznego, i podlega zasadom ochrony określonym w § 6, g) na terenie zlokalizowana jest studnia głębinowa, do której należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta studni. 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 technicznej, - regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu ,

		w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z ciągu pieszo-jezdnego KP, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 1m.p./10 jednoczesnych użytkowników obiektu, należy realizować na terenach parkingów K, zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1 KD15.
14.	US2 funkcja podstawowa: – kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne, – zaplecze techniczno-socjalne terenu US3, funkcja uzupełniająca: – gastronomia	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się obiekty kubaturowe w formie krytych obiektów sportowych oraz zaplecza terenowych urządzeń sportowych, b) nie ustala się formy obiektów kubaturowych, przy założeniu, że budynki nie mogą być wyższe niż 12m , c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, d) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej i współczynnika intensywności zabudowy, e) na terenie należy przewidzieć sanitariaty, przebieralnie i zaplecze gospodarcze niezbędne do obsługi terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych zlokalizowanych na US3, oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych na Zatoce Miłej. 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 technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z ulicy 3KD20 i ciągu pieszo-jezdnego KP, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 1m.p. / 10 jednoczesnych użytkowników obiektów, należy realizować w ramach własnej działki budowlanej.
15.	US3 funkcja podstawowa: terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na terenie mogą być realizowane: - terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe (boiska), w tym także związane z sąsiednią funkcją US2, - urządzenia rekreacyjno-sportowych, w tym urządzenia techniczno-funkcjonalne do nart wodnych, na nabrzeżu Zatoki Miłej, - pomosty, - siedziska w formie trybun, - plaża trawiasta, - ciągi piesze, trasy rowerowe, przejazdy kołowe realizowane w formie ciągów pieszo-jezdnich, - obiekty małej architektury, - zieleń urządzona, - promenada wzdłuż wody,

		- zewnętrzne sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - letnie ogródki kawiarniane, b) realizację urządzeń techniczno - sportowych na Zatoce Miłej należy poprzedzić wykonaniem badań, które mają stwierdzić, czy występują tam gatunki ptaków objęte ochroną prawną i czy proponowane inwestycje mogą stanowić dla nich zagrożenie, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,4 powierzchni terenu objętego ustaleniem, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z ulicy 3KD20, ciągami pieszo-jezdnyymi KP, b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 1m.p/ 10 jednoczesnych użytkowników obiektów, należy realizować na terenie parkingu K7.
16.	UT14, UT14a funkcja podstawowa: usługi turystyki: - pensjonaty, - gastronomia funkcja dopuszczalna : – usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, – inne usługi turystyki, – sportu i rekreacji, – biura, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , adaptowana – jedno mieszkanie w pensjonacie,	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony jeziora ustala się zgodnie z zał. graf., pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy –zgodnie z przepisami odrębnymi, b) wysokość nowoprojektowanej zabudowy – dla UT14 do dwu kondygnacji nadziemnych, – dla UT14a do trzech kondygnacji nadziemnych c) dla elementów zagospodarowania terenu wyższych niż 3 kondygnacje, w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, d) poza wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie pod zabudowę, komunikację, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane, e) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, f) udział powierzchni biologicznie czynnej na w/w terenie wynosi co najmniej 40% działki budowlanej, g) konieczną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów pensjona-

		towych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa drogą wewnętrzną KDw do ul. Sielskiej, b) niezbędne miejsca postojowe do obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej: - dla domu jednorodzinnego 2 m.p. - dla pensjonatu 4 m.p. /10 łózek, - dla innych funkcji 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi,
17.	UT15 funkcja podstawowa: hotel, funkcja dopuszczalna: - motel, - pensjonat, - schronisko młodzieżowe, - dom wycieczkowy, - kemping, - usługi sportu, - rekreacja, - gastronomia, - jedno mieszkanie.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowę należy kształtować w formie zespołu obiektów o spójnym charakterze architektonicznym , b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, c) dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie b), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, d) intensywność zabudowy maksymalnie 0,8, e) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,4 powierzchni działki budowlanej, f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się : - od terenów komunikacji - 10 m, - pozostałe – wg załącznika graficznego, g) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie jeśli wymagają tego przepisy odrębne, oraz na terenie, który będzie bezpośrednio przeznaczona pod zabudowę, komunikację, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane, h) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w parciu o inwentaryzację zieleni, i) niezbędną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : - podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, - regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa drogą wewnętrzną KDw do ul. Sielskiej, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łózek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe,

18.	UT16 funkcja podstawowa: usługi turystyki i sportu: – przystań, – hotel, funkcja dopuszczalna: – inne usługi sportu, – usługi ochrony zdrowia, – rekreacja, – gastronomia, – mieszkanie właściciela	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, b) na części terenu, dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie b), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, c) intensywność zabudowy maksymalnie 1, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, e) nieprzekraczalne linie zabudowy określa się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, f) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, g) niezbędną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się : – podział terenu UT16 maksymalnie na dwie nieruchomości, które będą mogły być realizowane przez różne podmioty gospodarcze, – podziały w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji : a) obsługa drogą dojazdową 3KD15(1x2), b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku funkcji innych niż hotelowe.
19.	UT17 funkcja podstawowa: usługi turystyczne-kemping funkcja uzupełniająca: – usługi sportu i rekreacji, – gastronomia	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) planem zagospodarowania należy objąć cały obszar objęty ustaleniem oraz tereny UT22, UT23 i ZU4, b) zagospodarowanie terenu UT17 można realizować w łącznym projekcie z terenem UT18, ze wspólnymi elementami urządzenia terenu, komunikacji i infrastruktury, c) w planie zagospodarowania należy zabezpieczyć minimum programowe kempingu: – 60 pokoi gościnnych w formie domków kempingowych wolnostojących lub szeregowych, – 30 stanowisk dla wozów kempingowych, – pole namiotowe, – budynki zaplecza kempingu (sklep spożywczy, ochrona, świetlica, umywalnie, natryski, sauna, toalety, pralnia, kuchnia turystyczna , miejsce na odpady), – ciągi piesze i pieszo-jezdne,

		– obiekty kubaturowe należy lokalizować w strefie maksymalnie oddalonej od jeziora, nie bliżej niż 70 m od linii brzegowej, d) funkcje uzupełniające sportu, rekreacji i gastronomii należy programować odpowiednio do potrzeb kempingu, e) wysokość budynków zaplecza kempingu i funkcji uzupełniającej do dwóch kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 1 piętro w budynkach z dachem płaskim, f) na części terenu, dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie e), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, g) w zagospodarowaniu działki należy zachować w stanie zbliżonym do naturalnego istniejący zbiornik i ciek wodny h) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej terenu, i) należy wyłączyć z zainwestowania strome zbocze o spadku powyżej 22%. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się realizację zagospodarowania terenu UT17 w formie jednej lub dwóch nieruchomości, realizowanych przez różne podmioty gospodarcze, ponadto dopuszcza się podziały w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa komunikacyjna z ulicy 4KD15 (1x2) b) parking na co najmniej 60 miejsc postojowych należy lokalizować w granicach terenu objętego ustaleniem, pozostałe niezbędne miejsca postojowe należy lokalizować na terenie K8 przy ulicy 4KD15 (1x2).
20.	UT18 funkcja podstawowa: usługi turystyki- hotel, funkcja dopuszczalna: usługi sportu, rekreacja, gastronomia, jedno mieszkanie.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanego zespołu obiektów, b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, c) intensywność zabudowy maksymalnie 0,9, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, e) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się : od pasa drogowego ulicy, terenu kempingu UT17 i terenu zieleni ZU -10 m, f) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, g) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać dla terenów UT18 i ZU2 – łącznie, h) zagospodarowanie terenu UT18 można realizować w łącznym projekcie z terenem UT17, ze wspólnymi elementami urządzenia terenu, komunikacji i infrastruktury, i) istniejące na terenie UT18 zagospodarowanie przystani i kempingu adaptuje się do momentu realizacji odpowiednich inwestycji i na terenach UT17 i UT19,

		j) niezbędną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa drogą dojazdową 4KD15 (1x2), b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach terenu objętego ustaleniem, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1m.p. na 100m² powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe.
21.	UT19 funkcja podstawowa: sport, rekreacja , obiekty kuba-turowe przystani wodnej, ośrodek szkoleniowy obejmujący: pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, pomieszczenia klubowe i szkoleniowe, gastronomia, zaplecze sanitarne i gospodar-cze.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy do dwu kondygnacji nadziemnych, b) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, c) intensywność zabudowy maksymalnie 0,7, d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, e) hangar do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego należy realizować jako częściowo zagłębiony w skarpe a częściowo lokalizowany na wodzie, f) projekt zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, g) dopuszcza się stację paliw i dystrybucję gazu, dla potrzeb jednostek pływających, h) dopuszczalne są zmiany linii brzegowej wynikające z zagospodarowania terenów przyległych, i) tereny zieleni ZU3 i ZN3 należy traktować jako integralne części przystani. 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, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługa drogą dojazdową 4KD15 (1x2) b) niezbędne miejsca postojowe w ilości 1m.p. na 10 jednoczesnych użytkowników obiektów należy realizować na terenie K8, przy ulicy 4KD15 (1x2)

22.	UT20, UT21, UT22, UT23 Funkcja podstawowa: plaże	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - sanitariatów i przebieralni, - małych punktów gastronomicznych (np. lody, grill), bez zabudowy kubaturowej, - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - dojazdów technicznych, - obligatoryjnego na terenie UT22 zjazdu do jeziora dla służb ratowniczych, - pomostów, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - ciągów pieszych, - tras rowerowych, - punktów i wież widokowych, - oświetlenia, - tablic informacyjnych, b) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, c) oznaczony na rysunku planu przebieg ścieżek pieszo-rowerowych na terenie zieleni jest orientacyjny, do uściślenia w projekcie budowlanym, d) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a), wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień, e) planem zagospodarowania dla obszarów UT22 i UT23 należy objąć także UT17 i ZU4, 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 technicznej, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dopuszcza się zjazdy techniczne poprzez sąsiednie tereny zieleni urządzonej oraz usług, b) niezbędne miejsca postojowe należy realizować na terenie K8, przy ulicy 4KD15 (1x2).
23.	UT24 funkcja podstawowa: gastronomia funkcja dopuszczalna: – usługi turystyczne -hotel, – usługi sportu i rekreacji, – jedno mieszkanie	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, c) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek - zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrz-

		nych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd do terenu z ciągu pieszo-jezdnego KP oraz z ulicy 1KD15 przez ZI, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: – 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu, – 1m.p. na 100m² powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych usług.
24.	U1 funkcja podstawowa: Przedsiębiorstwo Wodociągów Kanalizacji – stacja uzdatniania wody, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa- adaptowana	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nie określa się formy zabudowy, b) na terenie zlokalizowany jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający wymogom określonym w §6, c) teren podlega ograniczonemu użytkowaniu, ze względu na istniejące ujęcie wody podziemnej, do którego należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta , d) na terenie U1 może zająć konieczność zarezerwowania terenu i wykonania odwiertu zastępczego. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: według zasad ogólnych określonych w §7. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd ciągiem pieszo-jezdnym KP.
25.	U2 funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe adaptowane	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, b) dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie a), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek - zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi odległości zabudowy od ulic leżących w ciągu drogi krajowej. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrz-

		nych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielania własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd do terenu z ulicy Kdw, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej: – 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu, – 1m.p. na 100m² powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych usług.
26.	U3 funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe adaptowane	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, b) dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie a), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek - zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi odległości zabudowy od ulic leżących w ciągu drogi krajowej. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wydzielania dróg, dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, – podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu , w przypadku konieczności wydzielania własności poszczególnych obiektów, b) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd do terenu z ulicy Kdw, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej: – 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu, – 1m.p. na 100m² powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych usług.
27.	U4 funkcja podstawowa:	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

	- handel, - gastronomia, - motel, - mieszkanie właściciela, - biura, funkcja dopuszczalna: - usługi służby zdrowia, - usługi sportu i rekreacji - inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem warsztatów naprawy samochodów i stacji paliw	a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim, b) dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie a), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, c) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, d) na terenie zlokalizowany jest budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający wymogom określonym w §6, 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) według zasad ogólnych określonych w §7, b) minimalna wielkość samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową wynosi około 1500 m² z tolerancją do 10% powierzchni, c) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd od strony południowej, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej - 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu lub szpitala - 1m.p. na 100m powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku innych funkcji usługowych.
28.	U5 funkcja podstawowa: - usługi nieuciążliwe, - instytut meteorologii i gospodarki wodnej, funkcja dopuszczalna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych , rozumiana jako parter i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 1 piętro w budynkach z dachem płaskim, b) dla elementów zagospodarowania terenu o wysokości większej niż podana w punkcie a), w tym drzew i obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anten), obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości o których mowa w §4 ust.8, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek - zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) według zasad ogólnych określonych w §7, b) minimalna wielkość samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową wynosi około 1500 m² z tolerancją do 10% powierzchni, pod zabudowę mieszkaniową – ok. 800 m² z tolerancją do 10% powierzchni, c) wprowadza się zakaz wydzielania z obiektów hotelowych odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z ciągu pieszo-jezdnego KP oraz od południowej strony z ul. Sielskiej, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co

		najmniej: - 1m.p. na 100m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku funkcji usługowych, - 2m.p./ dom jednorodzinny.
29.	U6 funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren przeznaczony na poprawę zagospodarowania działki przyległej nr 46-13/1, w/w tereny należy zagospodarować łącznie, b) dla terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku, obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych i zadrzewienia, w tym dodatkowe ograniczenia dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, o których mowa w §4 ust.8. 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 technicznej, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od południowej strony, z ul. Sielskiej.
30.	MN funkcja podstawowa: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana, - usługi nieuciążliwe	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) na terenie zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające wymogom określonym w §6. 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 technicznej, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek, oraz podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 1m.p. na 100m powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku funkcji usługowych, - 2m.p./ dom jednorodzinny. b) dojazd od południowej strony z ul. Sielskiej oraz ciągiem pieszo-jezdnym KP

§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	3KD20 (1x2) 1-4 KD15(1X2) KD12(1X2)	1) Ulice klasy dojazdowej. 2) Szerokość pasów drogowych zmienna wg rysunku planu, w parametrach nominalnych odpowiednio:

	drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej	- 20 m dla ulic oznaczonych symbolem KD20, - 15 m dla ulic oznaczonych symbolem KD15, - 12 m dla ulic oznaczonych symbolem KD12. 3) Przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu. 4) W przekroju drogowym ulic 1KD15 i 3KD20, w miejscach poszerzenia pasa drogowego, należy zastosować ronda o parametrach umożliwiających zawrócenie autobusu. 5) Odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie lub dwustronnie. 6) W przypadku występowania na rysunku planu, wzdłuż trasy ulicy, oznaczenia ciągu pieszo - rowerowego, wykonanie ścieżki rowerowej jest obowiązkowe. W przypadku pozostałych ulic wykonanie ścieżki rowerowej jest dopuszczalne, ale nie obligatoryjne. 7) Ciąg pieszo-rowerowy może być prowadzony w liniach rozgraniczających ulicy lub na przyległych terenach zieleni oraz nabrzeża urządzanego. 8) Oświetlenie ulic jednostronne. Zaleca się stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego, dostosowane wysokością do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z §4 ust 8. Zaleca się stosowanie opraw, które kierują światło wyłącznie w kierunku do ziemi, dotyczy to w szczególności 4KD15 i KD12. 9) Skrzyżowanie ul. Jeziornej z linią kolejową może być projektowane jako dwupoziomowe.
2.	KDw drogi wewnętrzne	1) Istniejące i projektowane ulice wewnętrzne. 2) Szerokość pasów zmienna wg rysunku planu. 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. 5) Ulice wewnętrzne nie są drogami publicznymi i ich własność gminna nie jest obligatoryjna.
3	KP publiczne ciągi pieszo-jezdne	1) Gminne ciągi pieszo-jezdne o statusie drogi publicznej. 2) Przekroje jezdni o jednym lub dwóch pasach ruchu, w zależności od organizacji ruchu. 3) W przypadku występowania na rysunku planu, wzdłuż trasy ulicy, oznaczenia ciągu pieszo - rowerowego, wykonanie ścieżki rowerowej jest obowiązkowe. W przypadku pozostałych ulic wykonanie ścieżki rowerowej jest dopuszczalne, ale nie obligatoryjne. 4) Ciąg pieszo-rowerowy może być prowadzony w liniach rozgraniczających ulicy lub na przyległych terenach zieleni . 5) Oświetlenie na niskich słupach typu parkowego 6) W sytuacji gdy ciąg KP zlokalizowany jest przy jeziorze, dopuszcza się regulację linii brzegowej.
4	PP publiczne ciągi pieszo- rowerowe	1) Przekrój techniczny ciągu projektowany 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.
5	K1÷K9 Parkingi i komunikacja publiczna	1) Parkingi obsługujące przestrzeń publiczną i przyległe tereny, wg ustaleń § 9 oraz komunikacja publiczna. 2) Koncepcję należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni. 3) Konstrukcja nawierzchni parkingów gruntowa, ustabilizowana lub utwardzona (kostka, beton itp.). Na terenach sąsiadujących z zielenią, dopuszczalna jest nawierzchnia trawiasta.

		4) W projektowaniu parkingów utwardzonych należy przyjąć zasadę rozdzielania zespołów parkingowych pasami zieleni. 5) Teren K6 należy projektować jako plac pieszo-jezdny. 6) przy terenie K7 zlokalizowana jest studnia głębinowa, do której należy zapewnić dostępność eksploatacyjną po terenie K7 , oraz strefę ochronną wg warunków dysponenta studni. 7) Na terenie K2 możliwa jest lokalizacja parkingu wielopoziomowego – do 3 kondygnacji. 8) K9 (fragm. istniejącej ulicy Sielskiej) oraz K3 (fragm. istniejącej alei Schumana) – adaptowane.
6	KL Teren lotniska	Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Granica pasów terenów komunikacji, w tym także linia brzegowa jeziora, 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 **KD20**, **KD15**, **KD12**, publicznych ciągów pieszo- jezdnych **KP**, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych 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 w na terenach, o których mowa w § 8,
 - 3) zagospodarowanie i ochrona terenów **LS** i **PL** , zieleni naturalnej **ZN**, zieleni urządzonej **ZU** i zieleni izolacyjnej **ZI** będących we władaniu Gminy, zagospodarowanie i ochrona strefy przyjeziornej jeziora Ukiel, będącej własnością Skarbu Państwa, zieleni ekologicznej **ZE**, zagospodarowanie terenów rekreacji oznaczonych jako **UT** i **UP**- pozostających we władaniu Gminy i stanowiących przestrzeń publiczną.
 - 4) 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.	U4 funkcja podstawowa - handel, - gastronomia, - motel, - mieszkanie właściciela, - biura, funkcja dopuszczalna: – usługi służby zdrowia, – usługi sportu i rekreacji – inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem warsztatów naprawy samochodów i stacji paliw (Dotyczy fragmentów terenu , które w planie poprzednio obowiązującym przeznaczone były pod zielen izolacyjną i pas drogowy)	30%

2.	U2 funkcja podstawowa usługi nieuciążliwe adaptowane (dotyczy fragmentów terenu , które w planie poprzednio obowiązującym przeznaczone były pod zielen izolacyjną).	30%
3.	U3 funkcja podstawowa usługi nieuciążliwe adaptowane (dotyczy fragmentów terenu , które w planie poprzednio obowiązującym przeznaczone były pod zielen izolacyjną).	30%
4.	UT10 funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, adaptowana, usługi turystyki i sportu: - pensjonat, - usługi sportu, - rekreacja, funkcja uzupełniająca: gastronomia, jedno mieszkanie w pensjonacie	30%
5.	UT14a funkcja podstawowa: usługi turystyki: - pensjonaty, - gastronomia, funkcja dopuszczalna : – usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, – inne usługi turystyki, – sportu i rekreacji, – biura, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, adaptowana – jedno mieszkanie w pensjonacie, (dotyczy fragmentów terenu , które w planie poprzednio obowiązującym przeznaczone były pod zielen izolacyjną)	30%

§ 13 W granicach planu tracą moc ustalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie-Rejon Dajtki” , uchwalonego uchwałą Rady Miasta Olsztyn NR XLII/664/2001 z dnia 28.02.2001r.

§ 14. Postanowienia końcowe.

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

§ 15.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 16. 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