



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 lutego 2017 r.

Poz. 972

UCHWAŁA NR XXXII/519/17 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579), Rada Miasta Olsztyna uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r., uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część dawnej wsi Łupstych, położoną w granicach Gminy Olsztyn, o powierzchni około 36,5 ha, od wschodu przylega do jeziora Ukiel, od południa, zachodu i północnego zachodu graniczy z Gminą Gietrzwałd.

3. 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 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA Nr XXV/446/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 20 lipca 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

- 1) granic planu, gdzie granica planu jest tożsama z najbliższą linią rozgraniczającą tereny;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 3) symbolu oznaczającego funkcję terenu;

- 4) linii zabudowy;
- 5) oznaczenia granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 6) oznaczenia granicy strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) oznaczenia budynków z gminnej ewidencji zabytków;
- 8) oznaczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjęte na potrzeby planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu lub występuje zamiennie;
- 3) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a ponadto w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;
- 4) usługi osiedlowe – niewielkie sklepy i nieuciążliwe usługi o pow. do 150 m², do obsługi podstawowych potrzeb mieszkańców osiedla, z wyłączeniem warsztatów samochodowych i stacji paliw, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a ponadto w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, przy czym poziom posadowienia parteru budynku nie może być wyższy niż 0,3 m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzony po obrysie budynku, albo - określona ilością kondygnacji nadziemnych (w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) terenowe urządzenia sportu i rekreacji - terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp., terenowe urządzenia gimnastyczne oraz urządzenia placów zabaw, rekreacji i wypoczynku;
- 8) linia zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych (budynków), linię tę mogą przekraczać gzymsy, daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo - cyfrowymi:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) UO - teren usług oświaty;
- 4) UT - teren usług turystyki;
- 5) US – teren sportu i rekreacji;
- 6) UK - teren zabudowy kultu religijnego;
- 7) ZP – zieleń urządzona;
- 8) ZL – las;
- 9) Z – zieleń nieurzędzona - krajobrazowa;

- 10) KDD, KDL – tereny dróg publicznych;
- 11) KDw - teren drogi wewnętrznej;
- 12) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych, dla całego obszaru objętego planem:

- 1) przestrzenią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg oznaczone KDD, KDL, KDW, tereny sportu i rekreacji US, zieleń urządzonej ZP oraz las ZL;
- 2) ustala się zasady realizacji obiektów małej architektury, umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę budynków i zagospodarowanie terenu oraz będących jednocześnie integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów, nazw własnych i logo obiektów, pod warunkiem odpowiedniego, spójnego dla wszystkich użytkowników, kompleksowego wpisania ich w architekturę budynku i zagospodarowanie terenu,
 - c) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni,
 - d) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz umieszczania świetlnych ekranów o zmiennym natężeniu światła (np. telebimów LCD, LED),
 - e) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach,
 - f) zakazuje się umieszczania reklam, urządzeń reklamowych w granicach terenów zieleni oraz komunikacji,
 - g) system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) zakazuje się stosowania typowych metalowych barier dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa, nakazuje się stosowanie barier i ogrodzeń wg indywidualnego projektu dostosowującego formę architektoniczną i materiał do charakteru zagospodarowania terenów zieleni oraz architektury budynków i sposobu zagospodarowania terenu wokół nich;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań systemowych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzące spójnie zagospodarowaną przestrzeń terenów zieleni, otoczenia budynków, terenów komunikacji;
- 6) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umocowanych w podłożu, posiadających konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapiek;
- 7) zakazuje się realizacji powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej;
- 10) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę, w tym historyczną zabudowę wsi;

11) na jednej samodzielnej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną, może być realizowany maksymalnie jeden dom jednorodzinny, zabudowa bliźniacza oznacza dwa domy jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza kilka domów jednorodzinnych, każdy na niezależnej działce budowlanej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla całego obszaru objętego planem:

- 1) funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe;
- 2) zadrzewienia porastające pas przybrzeżny jeziora oraz stefy litoralne podlegają ochronie, na terenach zieleni urządzonej ZP2, usług turystyki UT2 i UT3 oraz sportu i rekreacji US1, istniejąca zieleń wysoka podlega ochronie przy dopuszczeniu dostosowania jej do wiodących funkcji;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów U, UT, UK jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) dla terenów UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenu ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie, rowy melioracyjny które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy;
- 5) w granicach planu występują pojedyncze egzemplarze starodrzewu, częściowo będące pozostałościami nasadzeń alejowych bądź jako zieleń towarzysząca zabudowie - oznaczone na załączniku graficznym jako zieleń historyczna. Są one przeznaczone w możliwie jak największym stopniu do zachowania, natomiast teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 6) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;
- 8) parkingi terenowe należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co trzy stanowiska;
- 9) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 14/73/14 z dnia 30 grudnia 2014, w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków “Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru objętego planem:

- 1) dawna wieś Łupstych objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej – gdzie ustala się:
 - a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic,
 - b) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej – budynki o rzucie prostokątnym, układ kalenicowy, wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących – nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych,

- d) nakaz zachowania pozostałości kompozycji zieleni historycznej, oznaczonej na załączniku graficznym;
- 2) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
- a) kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków pod nr rej. 1721 z 18.10.1988,
- b) budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
- historyczny zespół ruralistyczny, historyczny zespół budowlany przy ul. Cyranki,
 - Cyranki 1 (l. 20-30-te XX w.) dom,
 - Cyranki 1 (l. 20-te XX w.) budynek gospodarczy,
 - Cyranki 2 (l. 20-te XX w.) dom,
 - Cyranki 3 (l. 20-te XX w.) dom,
 - Cyranki 5 (l. 30-te XX w.) dom,
 - Cyranki 7 (l. 20-te XX w.) dom,
 - Czapl 2 (l. 20-te XX w.) dom,
 - Mewy 2 (l. 30-te XX w.) dom, historyczna zabudowa d. wsi,
 - Mewy 6 (l. 20-te XX w.) j.w.,
 - Rybitwy 4 (l. 30-te XX w.) dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
 - Rybitwy 10 (l. 10-20-te XX w.) j.w.,
 - Rybitwy 12 (l. 20-te XX w.) j.w.,
 - Żurawia 2 (2 poł. XIX w.) dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
 - Żurawia 3 (pocz. XX w.) j.w.,
 - Żurawia 4 (l. 20-te XX w.) j.w.,
 - Żurawia 7 (l. 20-30-te XX w.) j.w.,
 - Żurawia 8 (1925) j.w.,
 - Żurawia 9 (pocz. l.30-tych XX w.) j.w. dom i budynek gospodarczy,
 - Żurawia 11(l. 20-te XX w.) dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
 - Żurawia 15 (p. XX w.) j.w.,
 - Żurawia 15 (p. XX w.) j.w. budynek gosp.,
 - Żurawia 22 (l. 20-te XX w.) j.w.,
 - Żurawia kapliczka przydrożna obok nr 22, dz. nr 15, ob. 145 (1921 r);
- 3) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się:
- a) ochronę budynków i ich historycznej formy - bryły, skali, gabarytów, kształtu dachów, historycznych materiałów wykończeniowych, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, w tym zmiana kształtu dachów, rozbiórki i odbudowy), oraz ocieplania budynków od zewnątrz, zmieniającego historyczną elewację (np. styropianem),
- c) nakaz zachowania rodzaju wykończenia elewacji oraz kompozycji elewacji,
- d) nakaz stosowania historycznych materiałów budowlanych,
- e) nakaz zachowania historycznego detalu architektonicznego;

- 4) teren planu objęty jest, zgodnie ze studium Olsztyna, obszarem obserwacji archeologicznej, gdzie jest możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego;
- 5) w granicach planu, na terenie MN10, orientacyjnie wskazano stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, nr XCII i XCIII Olsztyn, oznaczone odpowiednio AZP 24-60 /19 i AZP24-60/20 - w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, przeprowadzenie badań archeologicznych odbywa się na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu całego obszaru objętego planem:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla gastronomii 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - b) dla plaż i kąpielisk 1m.p. / 10 jednoczesnych użytkowników obiektów,
 - c) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, 25 m.p. na 1000m² pow. użytkowej;
- 2) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 3) ilość miejsc parkingowych dla samochodów z kartą parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawą o drogach publicznych;
- 4) ustala się wymaganą liczbę miejsc postojowych dla rowerów, w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej funkcji usług oraz 3 miejsca postojowe na 10 jednoczesnych użytkowników obiektu dla plaż i kąpielisk;
- 5) dla nowopowstających obiektów, niezbędną ilość miejsc postojowych należy realizować w ramach własnej działki budowlanej.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) część terenu objętego opracowaniem położona na zachód od ulicy Żurawiej, wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale Nr VIII/207/16 Sejmiku Woj. Warm-Maz. Z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia OCHK Doliny Środkowej Łyny;
- 2) zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 3) w granicach terenu ZP1 występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych do jeziora.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek budowlanych oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia;
- 5) samodzielne działki budowlane 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;
- 6) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny procent zabudowy, nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie Z2 zlokalizowana jest czynna, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, wzdłuż której ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 18 m w każdą stronę od osi linii, zasady zagospodarowania strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu:

- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
 - b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
 - c) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
 - d) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża, dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże. W przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej, w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów,
 - g) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, stosując do celów grzewczych i technologicznych paliwa charakteryzującego się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosując do ich spalania urządzenia charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności, dopuszcza się także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
 - h) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

- należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,

i) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne: WN 110 kV, średniego i niskiego napięcia,
- zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,
- stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
- w granicach planu dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

j) telekomunikacja:

- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
- rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,

k) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsięwzięcia energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,

l) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny K, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,

m) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych,

n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.;

2) ustala się następujące powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- a) główne połączenia poprzez istniejące ulice Żurawia i Perkoza,
- b) należy uwzględnić obsługę komunikacyjną terenów położonych poza planem, w granicach gminy Gietrzwałd, poprzez ulice Cyranki, Żurawia, Perkoza.

§ 13. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi.

§ 14. Ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem.

§ 15. Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenie UT, US i ZP, wg przepisów odrębnych.

§ 16. 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 utrzymanie dróg publicznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej;
- 2) zieleń urządzona w formie parku na terenie ZP2;
- 3) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- 4) budowa publicznych obiektów sportowych, oświatowych oraz przedszkola.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe – karty terenu

§ 17. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, obowiązują ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 18. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN12, o pow. ok. MN1 - 2334 m², MN2 - 29108 m², MN3 - 28349 m², MN4 - 4650 m², MN5 - 903 m², MN6 - 1199 m², MN7 - 1216 m², MN8 - 1019 m², MN9 - 1823 m², MN10 - 46658 m², MN11 - 479 m², MN12 - 180 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki, gastronomia, usługi osiedlowe.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% terenu działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m;
- 5) wyklucza się zabudowę szeregową i atrialną;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu – w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych - dach wielospadowy, układ kalenicowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;
- 9) w związku z położeniem terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują :
 - a) dla terenów MN1, MN2a, MN2b, MN3, MN4, MN5 i MN6 zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) dla terenów MN1 i MN2b dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych oraz odbudowę, rozbudowę i nadbudowę już istniejących, pod warunkiem że nie zostanie zmniejszona dotychczasowa odległość między brzegami zbiorników wodnych zlokalizowanymi na terenie Z1 a zabudową zlokalizowaną na przedmiotowej działce lub działce przyległej, jeśli na działce przyległej odległość zabudowy od brzegów wód jest mniejsza, zakaz nie dotyczy obiektów wodnych będących urządzeniami wodnym oraz nie dotyczy lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć usług turystyki, gastronomii, usług osiedlowych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

d) powyższe zakazy ppkt 9 nie dotyczą inwestycji celu publicznego;

10) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z przyległych dróg dojazdowych KDD lub drogi lokalnej KDL, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dla terenu MN1 obsługa drogą dojazdową zlokalizowaną poza granicą planu, na terenach Gminy Gietrzwałd;
- 3) dla terenu MN3 obsługa z KDD3 i KDD4 - bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny MN1, MN2, od MN4 do MN9, MN11, MN12 oraz fragm. terenów MN3 i MN10 objęto obszarem częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) na terenie MN 10 zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na terenach od MN2 do MN12 znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę usługową 1000 m²,
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 800 m².

7. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 19. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami UT1, UT2, UT3 o pow. odpowiednio około 26290 m², 5065 m² i 2530 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu, rekreacji, ochrony zdrowia, gastronomii.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) projektowaną zabudowę należy wkomponowywać w historyczny krajobraz wsi i traktować jako uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego;
- 2) projektowaną zabudowę należy dostosować do naturalnego ukształtowanie terenu;
- 3) zabudowę projektowaną na terenie UT3, zlokalizowaną najbliżej jeziora, na skarpie o spadku ok. 18%, należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu oraz projektować ze szczególną dbałością o wkomponowanie w naturalny krajobraz otoczenia jeziora;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych;

- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,5 ;
- 6) maks. pow. zabudowy – 35 % terenu działki budowlanej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35 %;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu ale nie więcej niż 12 m;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów UT2 i UT3 na zał. graficznym określono nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do linii brzegowej jeziora; określa m.in. minimalną odległość od jeziora;
- 10) geometria dachu – dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °;
- 11) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) UT1 z drogi KDL, poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) UT2 i UT3 z drogi KDD2.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się zakaz podziału poszczególnych terenów na mniejsze, niezależne działki budowlane pod zabudowę usługową.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 20. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem UO, o pow. ok. 7610 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu, rekreacji, ochrony zdrowia.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,7;
- 2) maks. pow. zabudowy – 35% terenu działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne łącznie z kondygnacją w poddaszu – ale nie więcej niż 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) geometria dachu – dla budynku wpisanego do ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachy, dla nowej zabudowy - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci nawiązujące do zabudowy historycznej;
- 7) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy – budynki o rzucie prostokątnym, układ kalenicowy;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;
- 9) detal nie powinien kontrastować z tradycyjnym detalem budownictwa regionalnego.

4. Obsługa komunikacyjna: z drogi KDD7.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie znajduje się budynek (ul. Czapli 2) wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obszar częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - minimalna wielkość samodzielnej działki budowlanej pod zabudowę usługową wynosi 2500 m².

7. Pozostałe ustalenia obowiązują wg. Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 21. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami UK, o pow. 453 m².

2. Przeznaczenie terenu : zabudowa kultu religijnego.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,5;
- 2) maks. pow. zabudowy – 40 % terenu działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 30 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometria dachu – dach dwuspadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30;
- 7) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;
- 8) detal nie powinien kontrastować z tradycyjnym detalem budownictwa regionalnego.

4. Obsługa komunikacyjna: z drogi KDL, poprzez drogę wewnętrzną.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty obszarem częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 22. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami U1, U2 o pow. odpowiednio ok. 1092 m² i 1118 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,5;
- 2) maks. pow. zabudowy – 40 % terenu działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 30 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - 10 m;
- 5) wyklucza się zabudowę szeregową i atrialną;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu – dach dwuspadowy, spadki głównych połaci od 45 do 30;
- 8) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy – budynki o rzucie prostokątnym, układ kalenicowy;

9) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) teren U1 z KDL oraz z drogi dojazdowej KDD6;
- 2) teren U2 z drogi KDL poprzez drogę wewnętrzną.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny U1 i U2 objęte obszarem częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 23. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami US1, US2, US3 o pow. odpowiednio ok. 14401 m², 13137 m², 8246m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) plaży i kąpieliska strzeżonego na terenie US 1 z elementami wymaganymi przez przepisy odrębne,
 - b) kempingów,
 - c) sanitariatów i przebieralni,
 - d) pomostów na terenie US 1,
 - e) kładek nad ciekami wodnymi,
 - f) urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących m.in. dojazdy, urządzenia służące do spuszczenia łodzi na wodę, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków,
 - g) placów zabaw dla dzieci,
 - h) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - i) punktów widokowych,
 - j) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia i parkingu,
 - k) ciągów pieszych i rowerowych,
 - l) elementów małej architektury,
 - m) zjazdu dla służb ratowniczych na terenie US 1;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – do 5 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) US1 z drogi KDL;

2) US2 i US3 z drogi KDD2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 24. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami od ZP1 do ZP7, o pow. ok. ZP1 - 9665 m², ZP2 - 7985 m², ZP3 - 335 m², ZP4 - 162 m², ZP5 - 4979 m², ZP6 - 264 m², ZP7 - 393 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja, sport, gastronomia.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) placów zabaw dla dzieci,
 - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) tarasów usług gastronomicznych,
 - d) urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących m.in. dojazdy, urządzenia służące do spuszczenia łodzi na wodę, pomosty na terenie ZP2, kanały wodne, place postojowe łódek i kajaków,
 - e) prac związanych z przekształceniem linii brzegowej,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych,
 - g) kładek nad ciekami wodnymi,
 - h) innych elementów małej architektury, w tym obiektów kultu religijnego,
 - i) rozbiórek istniejącej zabudowy,
 - j) istniejącego budynku mieszkalnego adaptowanego na usługi,
 - k) zaplecza sanitarnego,
 - l) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 2) zieleń na terenach ZP2 należy kształtować w formie parku, wszystkie tereny ZP należy kształtować jako zieleń publiczną;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %, za wyjątkiem nowo wydzielanej działki z istniejącym budynkiem adaptowanym, gdzie wynosi 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – do 10 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- 7) teren ZP1, wzdłuż istniejącego cieku wodnego, jest częścią korytarza ekologicznego, łączącego jezioro z terenami zielonymi położonymi na północy, co należy uwzględnić w sposobie zagospodarowania, umożliwiającego migrację zwierząt;
- 8) w zagospodarowaniu terenu ZP1 należy uwzględnić istniejące skarpy o stromych zboczach, które należy chronić, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych do jeziora ;
- 9) zieleń na terenie ZP2 należy kształtować w formie parku a ciąg pieszy na tym terenie - obligatoryjnie w formie oświetlonej promenady.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny od ZP2 do ZP6 objęte są strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, na terenie ZP2 zlokalizowana jest kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków pod nr rej. 1721 - obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Obsługa komunikacyjna:

- 1) Z1 z KDL i przez tereny przyległe UT1 i US1;
- 2) ZP2 z KDL i KDD2 oraz przez tereny przyległe MN9;
- 3) ZP3, ZP4, ZP5 z KDD2 ;
- 4) ZP6 z KDL i KDD1;
- 5) ZP7 przez teren przyległy UT3.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 25. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem ZL, o pow. ok. 33222 m².

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : rekreacja i sport.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, położonych poza pasem o szerokości 100 m od zbiorników wodnych zlokalizowanych na zachód od granicy planu,
 - c) dojazdów technicznych,
 - d) ciągów pieszych, tras rowerowych, nie wymagających wycinki drzew.

4. Obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną KDw.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 26. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami Z1, Z2, Z3 o pow. odpowiednio ok. 5892 m², 42648 m², 17254 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona krajobrazowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu: rekreacja.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń rekreacyjno-sportowych na terenie Z3,
 - c) obiektów małej architektury na terenie Z3,
 - d) dojazdów technicznych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny Z1 i Z2 są objęte obszarem częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny Z1 i Z2 będące kontynuacją korytarza ekologicznego Gutkowo – Łupstych, należy utrzymać w stanie naturalnym jako tereny podmokłych łąk i nieużytków, z siecią kanałów i rowów melioracyjnych, pokryty kępami krzewów i drzew.

6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) Na terenie Z2 zlokalizowana jest czynna, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, wzdłuż której ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 18m w każdą stronę od osi linii. Ograniczenie polega na wykluczeniu inwestycji kolidujących z istniejącą siecią, w tym nasadzeń roślinności wysokiej, mogącej uszkodzić linię energetyczną lub utrudniającą do niej dostęp;
- 2) dla terenów Z1 i Z2 obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny :
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m od linii zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - e) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - f) powyższe zakazy pkt 2) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) Z1 z KDL i z KDD1 poprzez MN2;
- 2) Z2 z KDD4, KDD5 i Kdw;
- 3) Z3 z KDD2.

8. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 27. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7 o pow. około KDD1 - 1412m², KDD2 - 10200m², KDD3 - 1043m², KDD4 - 1840m², KDD5 - 2470m², KDD6 - 903 m², KDD7 - 3153 m².

2. Przeznaczenie terenu: drogi publiczne.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) dopuszcza się jednokierunkową organizację ruchu;
- 4) odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie;
- 5) drogi adaptowane objęte strefą zamieszkania, mogą być realizowane w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębnionych chodników;

- 6) w określonych na rysunku miejscach, należy przewidzieć zjazdy z ulic KDD7 i KDD2, umożliwiające ich połączenie poza granicami planu;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych pełnych lub typowych metalowych ogrodzeń (barier);
- 8) zielen wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;
- 9) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;
- 10) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 28. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem KDL, o pow. około 29220 m².

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) zielen wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;
- 4) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;
- 5) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 29. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem KDw o pow. około 1354 m².

2. Przeznaczenie terenu : droga wewnętrzna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) droga gminna do obsługi terenów lasu i zieleni;
- 2) przekrój jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnionych chodników;
- 4) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 30. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem K o pow. ok. 525 m².

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

3. Nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

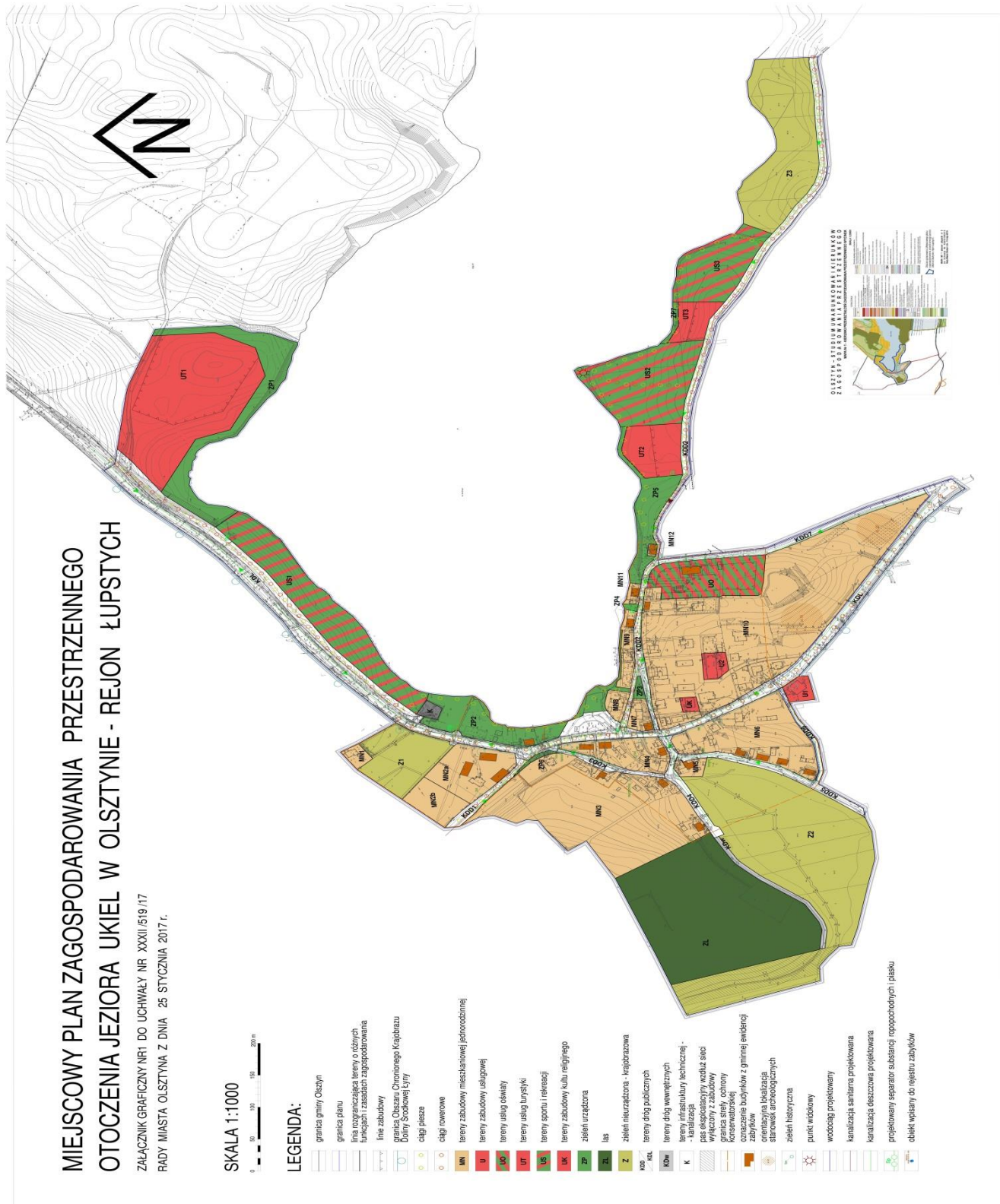
§ 32. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA
Halina Ciunel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/519/17
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Załącznik graficzny



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/519/17
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 stycznia 2017 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”.

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada do 21 grudnia 2016r. (łącznie). W ustawowym terminie (tj. do dnia 4 stycznia 2017r.) wniesiono 7 uwag, z czego jedną uwzględniono, pozostałe odrzucono.

2. Uwagi nr 1, 2, 3, 4 wniesione przez p. M.Z. zam. w Olsztynie przy ul. Z.:

- 1) Treść uwagi: kwestionuje się ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej na terenie MN8 jako nieekonomiczne. Wnioskuje się o jej podwyższenie z 25% do 35% powierzchni działki, tak jak ustalenia planu dopuszczają na terenach usług turystycznych UT.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: teren MN8 położony jest w zwartej zabudowie wsi, w przeciwieństwie do terenów UT, które są położone na obrzeżach, poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej. Zapisy dla wszystkich terenów MN mają takie same współczynniki, tak aby utrzymać niską intensywność i klimat zabudowy wiejskiej. Zostały uzgodnione przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Zabudowa jednorodzinna jest na tym terenie przeznaczeniem podstawowym a usługi turystyki dopuszczalnym, przy założeniu, że nie będą się wyróżniać z otoczenia wsi wysokością czy innymi gabarytami.

- 2) Treść uwagi: wniosek o podwyższenie minimalnej i maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy działki budowlanej na terenie MN8, z dotychczasowych 0,2 i 0,7, na 0,5 i 1,5, tak jak ustalenia planu dopuszczają na terenach usług turystycznych UT.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: jak wyżej.

- 3) Treść uwagi: wniosek o podwyższenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie MN8 z dotychczasowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m, na 3 kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu ale nie więcej niż 12 m, tak jak ustalenia planu dopuszczają na terenach usług turystycznych UT.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: jak wyżej.

- 4) Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej ZP3 na parking do obsługi gości korzystających z usług turystyki i gastronomii.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: dla dobra przestrzeni publicznych, w § 8 ustaleń obowiązujących dla całego obszaru planu, zawarto zapis, że dla nowo powstających obiektów niezbędną ilość miejsc postojowych należy realizować w ramach własnej działki budowlanej.

3. Uwaga nr 5 wniesiona przez p. M.Ś. zam. w Olsztynie przy ul. Ż.:

- 1) Treść uwagi: wniosek o zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, położonej na terenie MN9, z dotychczasowej 0,25 na 0,33 - dopuszczalnej w uzyskanej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wnioskodawca argumentuje, że przy ustalonym wskaźniku, na działce o pow. ok. 550m² niemożliwa jest budowa domu odpowiadającego jego potrzebom.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: tereny MN położone w strefie ochrony konserwatorskiej, mają współczynniki które pozwalają utrzymać niską intensywność i klimat zabudowy wiejskiej. Zostały uzgodnione przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Wskaźnik w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest wyższy, ponieważ został wyliczony m.in. na podstawie działki sąsiedniej o powierzchni 318 m², zabudowanej budynkiem o powierzchni zabudowy 120 m². Przy powtórzeniu tego wskaźnika na większej działce uzyskano by zdecydowanie większą, wyróżniającą się bryłę. Ponadto plan pozwala na powiększenie działki z ok. 550 do 600 m².

4. Uwaga nr 6 wniesiona przez pp. K. i A. Ś. zam. w Olsztynie przy ul. M.:

- 1) Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 45 obręb 145, położonej przy linii brzegowej jeziora Ukiel, z zieleni nieurządzonej - krajobrazowej Z3 na zabudowę pensjonatowo - mieszkaniowo - usługową, co miałyby się przyczynić do zwiększenia atrakcyjności bezpośrednich okolic jeziora Ukiel.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie: funkcja mieszkaniowo - usługowa jest niezgodna z ustaleniami studium, w którym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zielen.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2058) na polecenie p.o. Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa Magdaleny Orlik, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes M.Z., M.Ś., K. i A. Ś.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/519/17
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) i art. 7 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych”:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy dróg z oświetleniem oraz realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciągów pieszo-rowerowych na terenach KDD i KDL;
- 2) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenów sportu i rekreacji US: kanalizacja deszczowa, ciągi piesze, pieszo-rowerowe, wraz z uzbrojeniem technicznym oraz kładką.

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 ze zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 206 ze zm.), z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna, w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniej prognozy finansowej Miasta Olsztyna;
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie;
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.