

**UCHWAŁA NR XXXV/298/13
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych i rekreacji indywidualnej, położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn.

Na podstawie Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art.20, ust.1 w związku z art. 14 ust.8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. w Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn, uchwalonego uchwałą Nr XLI/360/10 z dnia 3 lutego 2010r., Rada Miejska w Rynie uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych i rekreacji indywidualnej, położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn” zwany dalej „planem”.

2. Granice planu określa uchwała Nr XV/128/11 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn na działkach 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/14, 101/16, 101/17, 101/18, 101/19, 101/20, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 121/15, 121/16, 121/22, i 121/25 o łącznej powierzchni 65,69ha.

§ 2. 1. Uchwala obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały stanowiące Tekst Planu oraz zawarte w części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) **część graficzna planu**, obejmująca **Rysunek Planu** w skali 1:1 000, stanowiąca **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu** „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn ” stanowiące **załącznik nr 2**.
- 3) **rozstrzygnięcie, określające sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, obejmują:

- 1) przepisy ogólne, zawarte w Rozdziale I;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziale II;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, zawarte w Rozdziale III;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale IV;

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

1. UT/US - tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji,
2. UOC - teren ośrodka szkoleniowego sportów wodnych,
3. WS - teren zatoki (przystani wodnej) do cumowania jednostek sportów wodnych,
4. US - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

5. ZP - tereny zieleni parkowej,
6. ZN – tereny zieleni naturalnej,
7. KD – teren drogi dojazdowej,
8. KDW - tereny dróg wewnętrznych,
9. KX - teren ciągu pieszego,
10. E - tereny stacji transformatorowych SN i NN.
11. teren linii energetycznych średniego napięcia 15kV ze strefą uciążliwości,
12. RK - tereny urządzeń melioracji wodnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1. „**terenie**” – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku; w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki; dopuszcza się możliwość wysunięcia do 1,5m - ryzalitów, balkonów, tarasów, ganków, maksymalnie na długości 1/3 elewacji frontowej,

3. „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

4. „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wskaźnik, będący stosunkiem łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni terenu inwestycji,

5. „**terenie biologicznie czynnym**” – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

6. „**urządzeniach towarzyszących**” – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,

7. „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które obowiązują na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8. „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

9. „**usługach nieuciążliwych dla środowiska**” – należy przez to rozumieć funkcję usługową, jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, z wykluczeniem działalności, której poziom korzystania ze środowiska narusza prawa osób trzecich,

10. „**ekologicznych nośnikach energii cieplnej**” – należy przez to rozumieć: gaz płynny, gaz ziemny, olej opałowy nisko siarkowy, energię elektryczną, biomasę; itp.

11. „**terenie inwestycji**” – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczonych pod zabudowę.

12. „**działka**” - jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

13. „**posesji**” – jest to teren inwestycji stanowiący jedną całość użytkową,

14. „**front działki**” - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z wyjątkiem działki przylegającej do dwóch dróg, gdzie front ustala się indywidualnie,

15. „**elewacja frontowa budynku**” należy przez to rozumieć część zewnętrzną ściany budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych – od strony frontowej działki, o ciągłej długości, bez części ganków, wykuszy, ryzalitów itp.

16. **wysokość budynku** to, w zależności od formy dachu, wysokość od projektowanego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy.

Rozdział 2.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określają ustalenia szczegółowe, zawarte w §17 rozdziału III niniejszego tekstu planu.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się:

- a) kolorystykę elewacji stonowaną, pastelową,
- b) kolorystykę pokrycia dachów – odcień ceglasto-czerwony, zakazuje się pokryć dachowych w innych odcieniach np. zieleni, grafitowym, niebieskim,
- c) zakazuje się w wykończeniu elewacji zewnętrznych: okładzin z tworzyw sztucznych:, w tym sidingu.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się :

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia przepisów szczególnych.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych z całego terenu do kanalizacji sanitarnej. Miejscowości Rybical i Skorupki położone są w obszarze wyznaczonej aglomeracji Ryn – Uchwała Nr XXXII/616/09 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie zmiany w aglomeracji Ryn (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Z 2009r. Nr 133, poz. 2023) Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej w/w aglomeracji. Wprowadza się obligatoryjny nakaz podłączenia wszystkich obiektów budowlanych do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

3. Ścieki opadowe i roztopowe wprowadzane do wód lub do ziemi z obszaru planu należy realizować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczącymi wprowadzania ścieków do jezior i ich dopływów oraz do ziemi w pobliżu jezior.

4. Odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach (w wydzielonych miejscach) na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.

5. Utrzymywać minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych, określony dla wyodrębnionych terenów w granicach planu.

6. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, poza miastem.

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

1. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego będzie przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe to Burmistrza Miasta i Gminy Ryn.

3. Architektura projektowanych budynków winna nawiązywać do historycznej zabudowy Mazur, w zakresie gabarytów i materiałów wykończeniowych: tj. cegła, białe tynki, drewno, kamień, dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze opracowania teren drogi dojazdowej o symbolu KD1, stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasady kształtowania w/w terenu przestrzeni publicznej, określone zostały w § 17 ust. 17 niniejszej uchwały.

2. Zatoka (przystań wodna) do cumowania jednostek sportów wodnych na terenie o symbolu 3WS, na potrzeby ośrodka szkolenia sportów wodnych do nauki edukacji sportów wodnych na terenie o symbolu 2UOC, jest obiektem sportowym, będącym inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Będzie ona jednocześnie urządzeniem transportu publicznego, dla publicznego korzystania żeglujących, zapewniając dostęp ze szlaku Wielkich Jezior Mazurskich do publicznego korzystania z usług na terenie w/w szkoły żeglarskiej i projektowanej zabudowy usługowej turystycznej. Zasady kształtowania w/w terenu przestrzeni publicznej, określone zostały w § 17 ust. 3 niniejszej uchwały.

3. Na terenie o symbolu 9UT/US, mogą powstać usługi publiczne w zakresie służby zdrowia, związane z rehabilitacją medyczną. Zasady kształtowania w/w terenu przestrzeni publicznej, określone zostały w § 17 ust. 8 niniejszej uchwały.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. W granicach opracowania nie występują tereny górnicze, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Wysokie stany wód jez. Tałty osiągają rzędna 116,50 m npm Kr – w związku z powyższym wszelką zabudowę należy realizować z uwzględnieniem oddziaływania tych wód.

§ 12. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Podział nieruchomości na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy powinien następować w celu wydzielenia działki budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia jego użytkowania, w tym zakaz zabudowy

1. Na terenie przylegającym do jeziora Tałty i kanału Tałckiego, pas szerokości 100m, stanowi strefę ochronną jeziora, w której obowiązują warunki i ograniczenia zawarte we właściwych przepisach szczególnych, a w szczególności dotyczące: „zachowania i ochrony zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi” oraz „utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych”....

2. Mając na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ruchu żeglugowego, zakazuje się lokalizacji urządzeń wodnych i miejsc do cumowania wzdłuż Kanału Tałckiego.

3. Biorąc pod uwagę ochronę jeziora Tałty przed degradacją, zakazuje się budowy indywidualnych pomostów przy każdej działce. Ustala się budowę basenu portowego na terenie o symbolu 3WS, związanego z terenem o symbolu 2UOC, przeznaczonym do nauki sportów wodnych i rekreacji wodnej. Budowa basenu portowego nie może naruszać trwałego porostu trzciny, z wyłączeniem wejścia do portu.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Teren objęty planem, może być użytkowany w sposób tymczasowy, do czasu zagospodarowania, zgodnie z planem. Zagospodarowanie dróg i przebudowa urządzeń melioracyjnych, kolidujących z planowaną zabudową, musi wyprzedzać, zagospodarowanie zabudowy wg ustaleń planu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji W zakresie komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów będzie odbywała się drogą dojazdową o symbolu KD1 i drogami wewnętrznymi o symbolach: KDW2 do KDW15,
- 2) drogi wewnętrzne mogą być drogami prywatnymi lub mogą stanowić własność gminy,
- 3) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych dróg, zawarte zostały w § 17 ust. 17 do 23 niniejszej uchwały.

§ 16. Infrastruktura techniczna

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
- 2) sieć wodociągową lokalizować w pasach drogowych lub na terenach zieleni.

2. W zakresie odprowadzenia **ścieków komunalnych** ustala się :

- 1) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Rynie,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej lokalizować w pasach drogowych lub na terenach zieleni.

3. W zakresie odprowadzenia **wód opadowych oraz ścieków opadowych i roztopowych** ustala się :

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków - powierzchniowe na tereny nieutwardzone, w granicach terenu inwestycji.
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu należy realizować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczącymi wprowadzania ścieków do jezior i ich dopływów oraz do ziemi w pobliżu jezior.

4. W zakresie **melioracji** ustala się :

- 1) na terenie objętym planem występują rowy otwarte i urządzenia melioracji wodnych szczegółowych odwadniające sąsiednie grunty rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem RK.,
- 2) zagospodarowanie zabudową wraz z infrastrukturą techniczną spowoduje konieczność ich przebudowy po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą Prawo wodne i musi wyprzedzać zagospodarowanie zabudowy,
- 3) w przypadku prowadzenia robót budowlanych w pobliżu lub w miejscu skrzyżowań z urządzeniami melioracji wodnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy szczególne.

5. W zakresie systemu **usuwania odpadów stałych** ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych wraz z organizacją ich odbioru według planu gospodarki odpadami.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się :

- 1) zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- 2) stacje transformatorowe SN i NN lokalizować na terenach zieleni, na wydzielonych działkach.
- 3) na potrzeby zabudowy objętej planem, rezerwuje się miejsca lokalizacji w/w stacji na terenach zieleni o symbolach: 4ZP, 14ZN i 15ZN, oznaczone na rysunku planu symbolem E. Stosownie do potrzeb dopuszcza się zmianę lokalizacji wyznaczonych i lokalizację nowych stacji transformatorowych.
- 4) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą prawo energetyczne.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się: ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła lub z lokalnych ekologicznych źródeł ciepła.

8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.
- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasach drogowych i na terenach zieleni.

9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**, ustala się:

- 1) należy przewidzieć miejsce w pasie drogowym – chodniku lub pasie zieleni na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji tego obszaru,
- 2) do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 17. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Wyznacza się **teren zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu, symbolem **1UT/US**, o następujących ustaleniach:

- 1) dla terenu o symbolu 1UT/US, ustala się realizację obiektów hotelarskich takich jak: hotele, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie o symbolu 1UT/US, dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych budynków użyteczności publicznej: 35-45°, pozostałych budynków: 30-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 25m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenice budynków równoległe do drogi dojazdowej,
 - g) wysokość budynków: do 10m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, przylegającą od północy do opracowywanego terenu – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 50m,
- 6) na terenie inwestycji, dopuszcza się jeden lokal mieszkalny; na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² dopuszcza się jeden budynek mieszkalny dla właściciela terenu inwestycji,
- 7) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust.1.pkt.6, ustala się następujące parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopołaciowy,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenica budynku równoległa do drogi dojazdowej,
 - g) wysokość budynku: do 10m,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 20%,
- 9) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji - 60%,
- 11) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 12) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 13) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,

14) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

2. Wyznacza się **teren ośrodka szkolenia sportów wodnych**, oznaczony na rysunku planu, symbolem **2UOC**, o następujących ustaleniach:

- 1) na terenie o symbolu 2UOC, ustala się budowę obiektów dla potrzeb: edukacji żeglarstwa, sportu i rekreacji wodnej, usług związanych z turystyką wodną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie zabudowy ośrodka szkoleniowego sportów wodnych, dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp. oraz jeden lokal mieszkalny dla właściciela nieruchomości,
- 3) dostęp komunikacyjny do drogi dojazdowej o symbolu KD1, dopuszcza się realizację dostępu z drogi wewnętrznej o symbolu KDW2 przez teren o symbolu 3ZP.
- 4) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych budynków użyteczności publicznej: 35-45°, pozostałych budynków: 30-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku – do 35m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) wysokość budynków: do 10m,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KD1, przylegającą od północy do terenu – min. 6m, od granicy rowu melioracyjnego, przylegającego od wschodu – min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 20%,
- 7) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji - 60%,
- 9) teren o symbolu 2UOC, należy zagospodarować jako jedno założenie inwestycyjne łącznie z terenem basenu portowego, na terenie o symbolu 3WS,
- 10) w zagospodarowaniu terenu zastosować urządzenia do odbioru ścieków sanitarnych z jednostek pływających na podstawie obowiązujących przepisów ustawy Prawo wodne,
- 11) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 12) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 13) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 14) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

3. Wyznacza się **teren zatoki (przystani wodnej) do cumowania jednostek sportów wodnych dla potrzeb ośrodka szkoleniowego sportów wodnych i turystyki jachtowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3WS**, o następujących ustaleniach:

- 1) planowana zatoka do cumowania jednostek sportów wodnych, dostępna ze szlaku żaglowego za pośrednictwem wcinki do jeziora Tałty,
- 2) urządzenia winne umożliwiać:
 - a) cumowanie turystycznych jednostek żaglowych, motorowych i wiosłowych,
 - b) slipowanie, wodowanie turystycznych jednostek pływających.

4. Wyznacza się **teren zieleni parkowej**, oznaczony na rysunku planu, symbolem **4ZP**, o następujących ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budowę wiat chroniących od deszczu i altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 10m² oraz elementów małej architektury,
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i dostępu -odcinka drogi, z terenu o symbolu 2UOC do drogi o symbolu KDW2,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 80%.
- 4) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy o powierzchni do 2,0m²,
- 5) dla urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 16 ust.4.

5. Wyznacza się **teren zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu, symbolem 5 UT/US, o następujących ustaleniach:

- 1) dla terenu o symbolu 5UT/US, ustala się realizację obiektów hotelarskich takich jak: hotele, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie o symbolu 5UT/US, dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopłociowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych budynków użyteczności publicznej: 35-45°, innych budynków: 30-35°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 25m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówko-podobną w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenice główne budynków równoległe do drogi o symbolu KDW2,
 - g) wysokość budynków: do 10m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wewnętrznej o symbolu KDW2 - 12m, mierzona od brzegu rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przyjmując szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50m, wg zasad wskazanych na rysunku planu,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 20%,
- 7) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji - 60%,
- 9) na terenie inwestycji, dopuszcza się jeden lokal mieszkalny, na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² dopuszcza się jeden budynek mieszkalny dla właściciela terenu inwestycji,
- 10) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust.5 pkt.9, ustala się następujące parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopłociowy,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówko-podobna w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenica budynku równoległa do drogi dojazdowej,
 - g) wysokość budynku: do 10m,
- 11) maksymalna intensywność zabudowy - 20%,
- 12) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji - 60%,
- 14) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,

- 15) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy, z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 16) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 17) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

6. Wyznacza się **teren zieleni parkowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **6ZP**, o następujących ustaleniach:

- 1) teren biologicznie czynny, stanowiący 100m pas ochronny wód jeziora Tajty – 100%, obowiązują warunki i ograniczenia zawarte w obowiązujących przepisach szczegółowych,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni rodzimych gatunków,
- 3) zakazuje się grodzenia nieruchomości przylegającej do linii brzegu i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, od strony wód należy zapewnić co najmniej 1,5m pas komunikacyjny wzdłuż brzegu jeziora, zgodnie z ustawą Prawo wodne,
- 4) zakazuje się wprowadzenia ogrodzeń pełnych i betonowych, dopuszcza się ogrodzenia z żerdzi,
- 5) dopuszcza się podział terenu w celu przyłączenia do przylegających terenów o symbolach: 1UT/US, 2UOC/WS,
- 6) dla urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 16 ust.4.

7. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **7ZN i 8ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) tereny biologicznie czynne, stanowiące 100m pasy ochronne wód jeziora Tałty i kanału Tałckiego - 100%, obowiązują warunki i ograniczenia zawarte w obowiązujących przepisach szczegółowych,
- 2) na terenie o symbolu 7ZN, zakazuje się grodzenia nieruchomości przylegającej do linii brzegu jeziora Tałty i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, od strony wód należy zapewnić co najmniej 1,5m pas komunikacyjny wzdłuż brzegu jeziora, zgodnie z ustawą Prawo wodne,
- 3) zakazuje się wprowadzenia ogrodzeń pełnych i betonowych, dopuszcza się ogrodzenia z żerdzi,
- 4) dopuszcza się podział terenów o symbolach: 7ZN i 8ZN, w celu przyłączenia ich do przylegających terenów inwestycji w konturze o symbolu: 5UT/US , 10UT/US,
- 5) dla urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 16 ust.4.

8. Wyznacza się **teren projektowanych usług turystycznych, sportu i rekreacji, w tym ośrodka rehabilitacyjno-medycznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **9UT/US**, o następujących ustaleniach:

- 1) na terenie o symbolu 9UT/US, ustala się budowę obiektów hotelowych, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz usług publicznych związanych z rehabilitacją medyczną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i zielenią,
- 2) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopłociowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych budynków użyteczności publicznej: 35-45°, innych budynków: 30-35°,
 - d) długość głównej elewacji frontowej budynku - do 25m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówko-podobną w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenice główne budynków równoległe do drogi wyższej rangi,
 - g) wysokość budynków: do 10m,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 20%,
- 5) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji - 60%,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przyjmując szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50m, wg zasad wskazanych na rysunku planu,
- 8) na terenie inwestycji, dopuszcza się jeden lokal mieszkalny; na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² dopuszcza się budynek mieszkalny dla właściciela nieruchomości,
- 9) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust.8 pkt.8, ustala się następujące parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopołaciowy,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość głównej elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówko-podobna w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenica budynku równoległa do drogi dojazdowej,
 - g) wysokość budynku: do 10m,
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 11) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy, z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 12) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 13) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

9. Wyznacza się **teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej, sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **10UT/US**, o następujących ustaleniach:

- 1) dla terenu o symbolu 10UT/US, ustala się realizację obiektów hotelarskich w domkach kempingowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie o symbolu 10UT/US dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-sportowe, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanych domków kempingowych:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość głównej elewacji frontowej budynku - do 10m,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 60m²,
 - f) pokrycie dachowe: dachówka lub blacha dachówko-podobną w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - g) kalenice główne budynków równoległe do drogi wewnętrznej o symbolu KDW2,
 - h) wysokość budynków: do 6m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od min. 12m od brzegu rowu melioracyjnego i min. 6m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW2, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 20%,
- 6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o szerokości frontu działki, nie mniejszej niż 45m,
- 9) na terenie inwestycji, dopuszcza się jeden budynek mieszkalno-administracyjny, o następujących ustaleniach:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopołaciowy,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachu: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenica budynku równoległa do drogijazdowej,
 - g) wysokość budynku: do 8m,
- 10) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy, z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 11) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 12) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 13) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

10. Wyznacza się **tereny projektowanej zabudowy usługowej turystycznej, sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **11UT/US, 12UT/US**, o następujących ustaleniach:

- 1) dla terenów o symbolu 11UT/US i 12UT/US, ustala się realizację obiektów hotelarskich: pensjonatów, domów turystycznych na wynajem wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenach o symbolach: 11UT/US, 12UT/US dopuszcza się urządzenia sportowo-rekreacyjne, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp.,
- 3) dla projektowanych budynków ustala się:
 - a) dopuszcza się funkcję mieszkalną do 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) długość elewacji frontowej budynku - do 25 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) dach dwuspadowy, symetryczny lub wielopołaciowy,
 - e) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - f) pokrycie dachu: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - g) wysokość budynku: do 10 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 20%,
- 6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni działki,
- 8) podziały nieruchomości według zasad wskazanych na rysunku planu, minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 45m,
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie dwóch sąsiadujących ze sobą działek projektowanego podziału geodezyjnego jako jednego terenu inwestycji,
- 10) urządzenia melioracyjne, kolidujące z lokalizacją budynków, wymagają przebudowy, z zachowaniem ustaleń § 16 ust.4,
- 11) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 12) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 13) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby posesji w tym zakresie.

11. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **13ZN, 14ZN, 15ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) tereny biologicznie czynne – 100%,
- 2) na terenie o symbolu 14ZN, w sąsiedztwie linii energetycznej, zakazuje się nasadzeń wysokiej zieleni.
- 3) dopuszcza się podział terenu i przyłączenie do przylegających działek,
- 4) zakazuje się ogrodzeń betonowych i pełnych, dopuszcza się ogrodzenia z żerdzi,
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury ogrodowej.
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam,
- 7) dla urządzeń melioracyjnych obowiązują ustalenia § 16 ust.4.

12. Wyznacza się **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu, symbolem **16US, 17US, 18US, 19US, 20US, 21US, 22US** o następujących ustaleniach:

- 1) tereny o symbolu US, przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenach o symbolach US, dopuszcza się lokalizację wiat grillowych, wiat chroniących od deszczu oraz obiektów małej architektury, w tym np. altan ogrodowych, placów gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) szerokość elewacji – do 10m,
 - f) pokrycie dachowe: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - g) kalenice główne budynków – równoległe do dróg wewnętrznych,
 - h) wysokość budynków: do 9m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 20%,
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 8%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- 8) ustala się podział terenu na działki budowlane – wg zasad wskazanych na rysunku planu, powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m², zaleca się zmniejszenie ilości działek, poprzez łączenie działek sąsiednich,
- 9) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych, na granicy wydzielonych działek, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy ust.12,pkt 3,
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 11) w granicach działki zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów.,
- 12) na terenach o symbolach: 16US, 17US, występują urządzenia melioracyjne, dla których obowiązują ustalenia § 16 ust.4.

13. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **23ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) teren biologicznie czynny – 100%,
- 2) na terenie o symbolu 23ZN, w sąsiedztwie linii energetycznej, zakazuje się nasadzeń wysokiej zieleni.
- 3) dopuszcza się podział terenu i przyłączenie do przylegających działek,
- 4) zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych, dopuszcza się ogrodzenia z żerdzi,
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury ogrodowej.

- 6) zakazuje się lokalizacji reklam,
- 7) zachowuje się urządzenia melioracji wodnych, o których mowa w § 16 ust.4.

14. Wyznacza się **teren zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu, symbolem **24US**, o następujących ustaleniach:

- 1) teren o symbolu 24US, przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie o symbolu 24US, dopuszcza się lokalizację wiat grillowych, wiat chroniących od deszczu oraz obiektów małej architektury, w tym np. altan ogrodowych, placów gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) szerokość elewacji – do 10m,
 - f) pokrycie dachu: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - g) kalenice główne budynków – równoległe do dróg wewnętrznych,
 - h) wysokość budynków: do 9m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 20%,
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 8%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- 8) ustala się podział terenu na działki budowlane – wg zasad wskazanych na rysunku planu, powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m², zaleca się zmniejszenie ilości działek, poprzez łączenie działek sąsiednich,
- 9) dopuszcza się budowę budynków bliźniaczych, na granicy wydzielonych działek, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy ust.14 pkt 3,
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 11) w granicach działki zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów.

15. Wyznacza się **teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej, rekreacji i sportu**, oznaczony na rysunku planu, symbolem **25UT/US**, o następujących ustaleniach:

- 1) dla terenu o symbolu 25UT/US, ustala się realizację ośrodków wypoczynkowych, w tym: obiektów hotelarskich takich jak: hotele, pensjonaty, kempingi, pola biwakowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią,
- 2) na terenie o symbolu 25UT/US dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, wiaty grillowe, wiaty chroniące od deszczu oraz obiekty małej architektury, w tym np. altany ogrodowe, place gier i zabaw itp.,
- 3) parametry i wskaźniki projektowanej zabudowy :
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych budynków użyteczności publicznej: 35-45°, innych budynków: 30-35°,
 - d) długość głównej elewacji frontowej budynku - do 25m,
 - e) pokrycie dachu: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenice główne budynków równoległe do drogi o symbolu KDW5,

- g) wysokość budynków: do 10m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę o symbolu KDW3 – min. 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 20%,
- 6) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- 8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3000m² i zapewnieniem dostępu do drogi KDW5,
- 9) na terenie zabudowy usługowej turystycznej, dopuszcza się lokal mieszkalny, na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² dopuszcza się budynek mieszkalny dla właściciela nieruchomości,
- 10) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust.15 pkt.9, ustala się następujące parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym druga kondygnacja ukryta w dachu,
 - b) dach symetryczny dwuspadowy lub wielopołaciowy,
 - c) nachylenie połaci dachowych: 35-45°,
 - d) długość elewacji frontowej budynku - do 16m,
 - e) pokrycie dachu: dachówka w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - f) kalenica budynku równoległa do drogi o symbolu KDW5,
 - g) wysokość budynku: do 10m,
- 11) reklamy związane z działalnością gospodarczą lokalizować na budynkach,
- 12) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych,
- 13) liczba miejsc postojowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby terenu inwestycji w tym zakresie.

16. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **26ZN**, o następujących ustaleniach:

- 1) teren biologicznie czynny – 100%,
- 2) zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych, dopuszcza się ogrodzenia z żerdzi,
- 3) zakazuje się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.

17. Wyznacza się **fragment istniejącej drogi dojazdowej**, stanowiącej dostęp do drogi publicznej - powiatowej Skorupki – Rybical - Ryn, oznaczony na rysunku planu, symbolem **KD1**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 12m, w tym jezdnia – min. 6,0m,
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek: rowerowych, pieszo-rowerowych, prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i lokalizację zatok postojowych dla samochodów i autobusów, wiat przystankowych.

18. Wyznacza się **teren istniejącej drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW2**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10m, w tym jezdnia – min. 5,5m i przynajmniej jednostronny chodnik,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją,

19. Wyznacza się tereny projektowanych **dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW3, KDW4**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, min. 10m, w tym jezdnia – min. 5,5m i przynajmniej jednostronny chodnik,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.

20. Wyznacza się **teren istniejącej drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW5**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10m, w tym jezdnia – min. 5,5m i przynajmniej jednostronny chodnik,
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.

21. Wyznacza się tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – min. 8m, w tym jezdnia – min. 5,5m i przynajmniej jednostronny chodnik,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.

22. Wyznacza się teren **drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW14**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny, w liniach rozgraniczających – min. 6m,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.

23. Wyznacza się teren **drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW15**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – min. 8m,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, ustawianie znaków związanych z komunikacją.

24. Wyznacza się teren projektowanej **ścieżki pieszej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, o następujących ustaleniach:

- 1) szerokość ścieżki min. 1,5m,
- 2) nawierzchnia – naturalna.

25. Wyznacza się tereny rezerwowane pod **stacje transformatorowe** SN i NN, oznaczone na rysunku planu symbolem: **E**, o których mowa w §16 ust. 6.

26. Wyznacza się tereny istniejących **urządzeń melioracji wodnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RK**, o których mowa w §16 ust.4.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. W granicach opracowania planu (wskazanych graficznie na rysunku planu), **tracą moc** ustalenia tekstowe i rysunek „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-rekreacyjnej, obręb Rybical (Skorupki – Owczarnia II)**”, uchwalonego uchwałą IV/27/03 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 22 lutego 2003r.

§ 19. Naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu Uchwała się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	Stawka procentowa opłaty
1.	1UT/US, 5UT/US, 9UT/US, 10UT/US, 11UT/US, 12UT/US, 25UT/US – tereny zabudowy usługowej turystycznej, sportu i rekreacji	30%
2.	2UOC - teren ośrodka szkolenia sportów wodnych	30%
3.	16US, 17US, 18US, 19US, 20US, 21US, 22US, 24US - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	30%
4.	KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 – tereny dróg wewnętrznych	30%
5.	4ZP, 6ZP - tereny zieleni parkowej	Nie dotyczy

	2WS - teren zatoki do cumowania jednostek sportów wodnych
6.	7ZN, 8ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 23ZN, 26ZN – tereny zieleni naturalnej
7.	KD1 - teren drogi dojazdowej

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Jarosław Guz

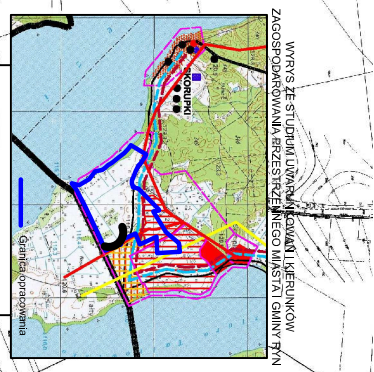
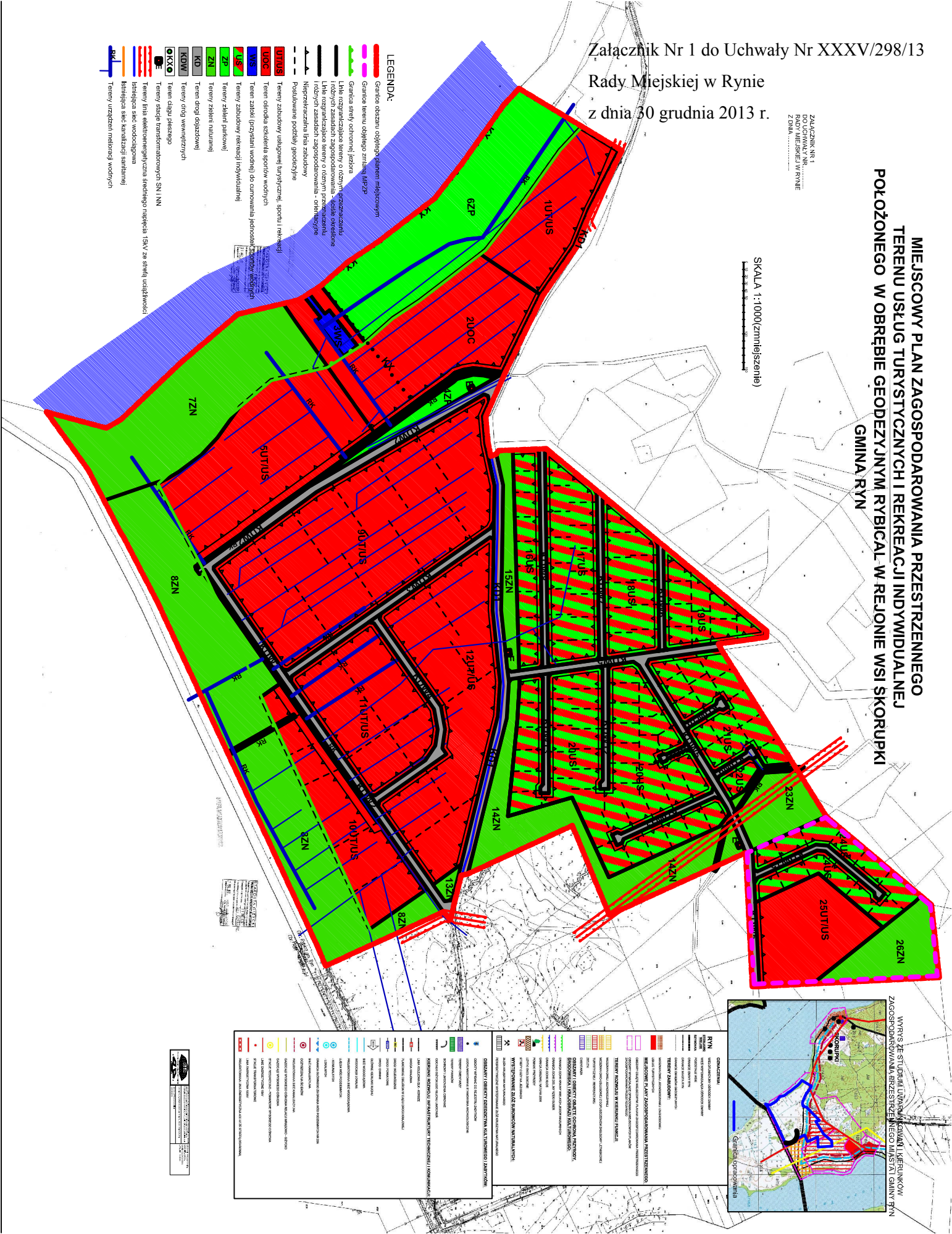
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/298/13
 Rady Miejskiej w Rynie
 z dnia 30 grudnia 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 TERENU USŁUG TURYSTYCZNYCH I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM RYBICAL W REJONIE WSI SKORUPKI
 GMINA RYN**

ZAWIĄZANIE NR 1
 DO UCHWAŁY NR.....
 RADY MIEJSKIEJ W RYNI
 Z DNIA.....

SKALA 1:1000(zmniejszenie)

- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Granica terenu objętego zmianą MPZP
 - Granica strefy ochronnej jeziora
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - Linia rozgraniczenia zagospodarowania - ściśle określone
 - Linia rozgraniczenia tereny o różnym przeznaczeniu
 - rozdyktowanych zagospodarowania - orientacyjne
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Posiukowane podziały geometryczne
 - 1UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 2UOC** Tereny ośrodka szkolenia sportów wodnych
 - 3WUS** Tereny szlaki (przejścia wodnej) do camponawaia japońskiego
 - 4US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 5ZP** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 6ZP** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 7ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 8ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 9UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 10UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 11UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 12UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 13ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 14ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 15ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 16US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 17US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 18US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 19US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 20US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 21US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 22US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 23ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 24US** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - 25UTJUS** Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
 - 26ZN** Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - OKX** Tereny dróg wewnętrznych
 - KDW** Tereny dróg wewnętrznych
 - OKX** Tereny dróg wewnętrznych
 - Tereny stacji transformatorowych SN i NN
 - Tereny stacji elektroenergetycznych średniego napięcia 10kV ze strefą widzialności
 - Instalacja sieci wodociągowa
 - Instalacja sieci kanalizacji sanitarnej
 - Tereny urządzeń melioracji wodnych



SYMBOLOGIA	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Granica terenu objętego zmianą MPZP
	Granica strefy ochronnej jeziora
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	Linia rozgraniczenia zagospodarowania - ściśle określone
	Linia rozgraniczenia tereny o różnym przeznaczeniu
	rozdyktowanych zagospodarowania - orientacyjne
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Posiukowane podziały geometryczne
	1UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	2UOC Tereny ośrodka szkolenia sportów wodnych
	3WUS Tereny szlaki (przejścia wodnej) do camponawaia japońskiego
	4US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	5ZP Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	6ZP Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	7ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	8ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	9UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	10UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	11UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	12UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	13ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	14ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	15ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	16US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	17US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	18US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	19US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	20US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	21US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	22US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	23ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	24US Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	25UTJUS Tereny zabudowy usługowej (wyszyczeń, sportu i rekreacji)
	26ZN Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	OKX Tereny dróg wewnętrznych
	KDW Tereny dróg wewnętrznych
	OKX Tereny dróg wewnętrznych
	Tereny stacji transformatorowych SN i NN
	Tereny stacji elektroenergetycznych średniego napięcia 10kV ze strefą widzialności
	Instalacja sieci wodociągowa
	Instalacja sieci kanalizacji sanitarnej
	Tereny urządzeń melioracji wodnych

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/298/13
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 grudnia 2013 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych i rekreacji indywidualnej, położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn , zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w dniach od 04.10.2013r. do 25.10.2013r. oraz w terminie do 11.11.2013r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Jarosław Guz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/298/13

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 30 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania.

Na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych i rekreacji indywidualnej, położonego w obrębie geodezyjnym Rybical, w rejonie wsi Skorupki, gm. Ryn” nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Jarosław Guz