

Rada Miejska
w Prabutach

UCHWAŁA NR XXVII/187/97

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 25.10.1997 r.

02

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
nad jeziorem Orkusz w obrębach Orkusz i Sypanica gmina Prabuty.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym,
(Dz.U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r.) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z
dnia 8.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym (t.j. z 1996 r.Dz. U. Nr 13 poz.74,
zm. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz.622, z 1997 r. Dz.U. Nr 9 poz. 43)
uchwała się co następuje :

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w
gminie Prabuty obręby Orkusz i Sypanica , położony nad jeziorem Orkusz , zaznaczony
w całości na rysunku planu nr 1.

§ 2.

Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1/ tereny obsługi rekreacji oznaczone symbolem UL, 315, 16, 17, 20
- 2/ tereny rekreacji wodnej oznaczone symbolem UW, 38
- 3/ tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem ML, 9-14, 18-19
- 4/ tereny zabudowy rolniczej oznaczone symbolem MR, 320
- 5/ tereny otwarte oznaczone symbolem RO, 322
- 6/ tereny zielone oznaczone symbolem ZZ, 323
- 7/ tereny strefy ochronnej jeziora oznaczone symbolem ZO, 324
- 8/ tereny dróg wojewódzkich i gminnych oznaczone symbolami DW i DG,
- 9/ tereny ulic dojazdowych i pieszych oznaczonych symbolami DD i DX.

§ 3.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, w tym:
 - 1/ rysunek planu nr 1 w skali 1 : 5000 obejmujący cały planowany obszar, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, dla którego obowiązują przepisy szczegółowe od § 6 do § 26,
 - 2/ rysunek planu nr 2 w skali 1 : 1000 obejmujący zespół zabudowy lotniskowej w pobliżu wsi Sypanica, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, dla którego obowiązują przepisy szczegółowe od § 27 do § 37,
 - 3/ rysunek planu nr 3 w skali 1 : 1000 obejmujący zespół zabudowy lotniskowej w obrębie Sypanica w pobliżu drogi Orkusz - Sypanica, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, dla którego obowiązują przepisy szczegółowe od § 38 do § 46;
2. Rysunki planu wymienione w ust.1 obowiązują w zakresie określonym jako „oznaczenia graficzne ustaleń planu”, przedstawione na załączniku nr 1a do niniejszej uchwały dla rysunku planu nr 1 oraz na załączniku nr 2a dla rysunków planu nr 2 i 3.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, § 2 i § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2/ Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę nr XXVII/187/97 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 25.10.1997 r.;
- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki planu wymienione w § 3. uchwały;
- 4/ terenach, z podaniem ich numeru i symbolu - należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunkach planu;
- 5/ dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w przypadkach możliwych lecz nie zalecanych, wymagających uzasadnienia ze strony inwestora, zgody Zarządu Miasta oraz spełnienia ewentualnych warunków wymienionych w przepisach szczegółowych;
- 6/ opracowaniu urbanistycznym - należy przez to rozumieć opracowanie:
 - a/ w skali dokładniejszej niż niniejszy plan,
 - b/ sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne,
 - c/ zawierające co najmniej:

- podział na działki budowlane ,
 - linie zabudowy ,
 - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ,
- d/ nie będące w sprzeczności z niniejszym planem ,
- e/ wymagające akceptacji Zarządu Miasta.

§ 5 .

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi :

- 1/ dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML 5 % ,
- 2/ dla pozostałych terenów 0 % .

Rozdział 2 .

Przepisy szczegółowe

dotyczące rysunku planu nr 1 ,obejmującego cały planowany obszar .

§ 6 .

1. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „ linią regulacyjną ” obowiązuje rozgraniczenie terenów wymienionych w § 4 pkt. 4 .
2. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „ linią regulacyjną orientacyjną ” istnieje możliwość korekty podziału terenów po rozpoznaniu konkretnych potrzeb inwestorów, w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami.
3. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „ obszar chronionego krajobrazu ” obowiązują :

- 1/ uchwała Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu nr VI/51/85 z 26.04.1985 r.
zm. w rozporządzeniu Nr 4/97 Wojewody Elbląskiego z 28.04.1997 r.
(Dz.Urz.Woj.Elbląskiego nr 7 z 08.05.1997 r. poz. 43),

- 2/ porozumienie z 08.05.1997 r. pomiędzy Wojewodą Elbląskim a Dyrektorem Zespołu Parków Krajobrazowych Nad Zalewem Wiślanym (Dz. Urzędowy Województwa Elbląskiego nr 8 z 15.05.1997 r. poz. 54), na mocy którego Dyrektor Z.P.K.N.Z.W. sprawuje kontrolę i nadzór nad przestrzeganiem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w tym między innymi w zakresie:

- opiniowania i uzgadniania wniosków dotyczących zmian w sposobie użytkowania gospodarczego terenów oraz zmian przeznaczenia terenów, na których znajduje się starodrzew,
- dokonywania czynności wynikających z art.37 ust.2 i art.38 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz.492);

- 3/ warunki lokalizacji inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu nie mogą być sprzeczne z uchwałą wymienioną w punkcie 1, bez względu na szczegółowość planu;
 - 4/ granica obszaru chronionego krajobrazu na terenach objętych planem, dostosowana odpowiednio do skali rysunków planu, ma charakter obowiązującego przepisu.
4. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „ochrona krajobrazu 1-stopnia” obowiązują:
- 1/ ochrona terenów związanych krajobrazowo z jeziorem, w tym eksponowanych stoków nachylonych w kierunku jeziora oraz dolin prowadzących do jeziora, która dotyczy terenów znajdujących się między brzegiem jeziora a wyznaczoną na rysunku planu linią;
 - 2/ zakaz zakłócania harmonii krajobrazu, w tym zakaz zmiany rzeźby terenu z wyjątkiem przypadków wymienionych w dalszych przepisach;
 - 3/ zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyjątkiem miejsc oznaczonych na rysunku planu;
 - 4/ obiekty budowlane i urządzenia nie objęte zakazem z punktu 3 wymagają szczególnie rygorystycznego zastosowania art.4 prawa budowlanego w zakresie dostosowania formy architektonicznej do krajobrazu i otaczającej zabudowy, ze względu na szczególne walory krajobrazu; obiekty te nie mogą wyróżniać się z otoczenia;
5. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „ochrona krajobrazu 2-stopnia” obowiązują:
- 1/ zachowanie i ochrona wyniesienia terenu o randze dominanty krajobrazowej z daleką ekspozycją;
 - 2/ zakaz zniekształcenia i zasłonięcia eksponowanej formy terenu, w tym zakaz wprowadzenia drzew i krzewów śródpolnych wzdłuż granic poszczególnych działek geodezyjnych;
 - 3/ jednakowa forma rolniczego użytkowania terenu na całym wyznaczonym obszarze, np. zboża o takim samym okresie wegetacji;
 - 4/ zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń, z wyjątkiem urządzeń podziemnych.
6. W miejscach oznaczonych na rysunku planu „dojazd” obowiązują:
- 1/ droga dojazdowa prowadząca wyłącznie do wyznaczonych na rysunku planu terenów lub poprzez wyznaczone tereny, nie wchodząca w system dróg gminnych;

- 2/ parametry przestrzenne dojazdu należy dostosować do potrzeb ruchu kołowego ,bez konieczności uwzględnienia innych elementów zagospodarowania pasa drogowego , takich jak : chodnik , ścieżka rowerowa itp. , oraz bez konieczności wydzielenia liniami regulacyjnymi pasa drogowego ;
- 3/ dojazd funkcjonuje na zasadzie służebności gruntowej lub jako współwłasność inwestorów korzystających z niego.

§ 7 .

Na planowanym obszarze obowiązują następujące zasady uzbrojenia terenów :

1/ w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- a/ tereny UL, MR i ML skoncentrowane we wsi Orkusz należy uzbroić w sieć wodociagową zasilaną z ujęć gminnych,
- b/ dla terenów UL, MR i ML rozproszonych lub oddalonych od gminnych ujęć wody dopuszcza się lokalne ujęcia wody dla potrzeb bytowych, które można zlokalizować na terenie inwestycji lub na sąsiednim terenie RO lub ZO;

2/ w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- a/ odpływ ścieków nie może być wprowadzony bezpośrednio do jeziora,
- b/ tereny UL, MR i ML skoncentrowane we wsi Orkusz wymagają systemowych rozwiązań gospodarki wodno - ściekowej, jak np.:
 - sieć kanalizacji sanitarnej ze wspólnym odbiornikiem ścieków lub grupowymi odbiornikami,
 - odbiornikiem ścieków może być oczyszczalnia mechaniczno - biologiczna lub alternatywna oczyszczalnia proekologiczna, np. korzeniowa, przy czym w I etapie dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe indywidualne lub grupowe,
 - lokalizacja wspólnego odbiornika ścieków możliwa jest na terenie RO w rejonie położonym między terenami 3ML, 4ML i 5ML,
- c/ dla terenów UL,MR i ML rozproszonych lub oddalonych od centralnego rejonu wsi Orkusz dopuszcza się szczelne zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych, indywidualne i grupowe, o ile dalsze przepisy nie stanowią inaczej,

d/ ponadto szczegółowe warunki dotyczące rysunku planu nr 2 ustalono w § 28;

3/ w zakresie odprowadzenia wód opadowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14.12.1994 r. Dz.U. NR 10 poz.46 § 28 ust.3 - nie wymaga się realizacji systemu odwadniającego, przy czym wody opadowe z dróg prowadzących w kierunku jeziora nie mogą spływać wprost do jeziora bez przefiltrowania w gruncie;

4/ w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a/ kolizja z linią napowietrzną SN - 15 kV wymaga odległości budynku w pionie od najbliższego przewodu co najmniej 3,6 m a w poziomie odpowiednio 1,75 m oraz polepszenia warunków technicznych przewodów i słupów,
- b/ kolizja z linią napowietrzną nn - 0,4 kV wymaga odległości budynku w pionie od najbliższego przewodu co najmniej 1,0 m oraz polepszenia parametrów technicznych przewodów i słupów,
- c/ w miejscach objętych ochroną krajobrazu 1 - stopnia i 2 - stopnia § 6 ust.4 i ust.5 sieci energetyczne na terenach ML należy prowadzić kable,
- d/ dla zasilania planowanej zabudowy należy doprowadzić linie energetyczne SN - 15 kV do nowych stacji transformatorowych, które można zlokalizować:
 - na terenie 6ML dla centralnej części wsi Orkusz,
 - na terenie 3ML dla terenów 3ML, 2ML i 1UW,
 - dla zespołu zabudowy letniskowej objętego rysunkiem planu nr 2 na terenie 4ZZ,
 - dla zespołu zabudowy letniskowej objętego rysunkiem planu nr 3 na terenie 4ZZ.

§ 8.

Na terenie rekreacji wodnej 1UW obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ zagospodarowanie rekreacyjne w zakresie niezbędnym dla rekreacji wodnej, w tym: kąpielisko, plaża, zielen, urządzenia rekreacyjne i sportowe, oraz przystań wodna,
- b/ dopuszcza się zagospodarowanie towarzyszące rekreacji wodnej, w tym pole biwakowe, miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz toalety, jeżeli nie kolidują one z zagospodarowaniem wymienionym w lit. a,
- c/ w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się hangar na sprzęt wodny;

2/ warunki przestrzenne dla obiektów wymienionych w pkt 1 lit.b i lit.c:

- a/ małe rozmiary, w tym wysokość do 3,5 m oraz długość od strony jeziora do 10 m a dla hangaru odpowiednio do 15 m,
- b/ dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 30 stopni, kalenica równoległa do brzegu jeziora,
- c/ zakaz stosowania agresywnych form i kolorów,

d/ obiekt, z wyjątkiem hangaru, nie może być widoczny od strony jeziora, dopuszcza się zasłonięcie zielenią,

e/ odległość toalety od brzegu jeziora nie może być mniejsza niż 50 m ;

3/ ochrona krajobrazu 1-stopnia § 6 ust. 4.

§ 9 .

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 2ML obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

- zagospodarowanie rekreacyjne , w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi ;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ wielkość działki budowlanej przypadająca na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 350 m²,

b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni, przy czym na 1 domek rekreacyjny musi przypadać przynajmniej jedno drzewo ,

c/ usytuowanie budynków w szeregach równoległe do brzegu jeziora i w nawiązaniu do rzeźby terenu ;

d/ w sąsiedztwie drogi Sypanica-Orkusz budynki należy sytuować w odległości co najmniej 15 m od granicy pasa drogowego , a na działkach rekreacyjnych wprowadzić zielen izolacyjną średniowysoką ,

e/ parametry budynku :

- wysokość jednej kondygnacji mieszkalnej bez poddasza użytkowego i bez piwnic, cokół niski ,

- dach dwuspadowy niski , kalenica równoległa do brzegu jeziora,

f/ ze względu na ochronę krajobrazu 1- stopnia § 6 ust. 4 konieczne jest wykonanie opracowania urbanistycznego § 4 pkt 6.

§ 10 .

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 3ML obowiązują :

1/ program zagospodarowania:

- zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ wielkość działki budowlanej przypadająca na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 450 m²,

- b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni,
- c/ w ramach zagospodarowania działki wymagane jest co najmniej jedno drzewo,
- d/ zabudowa usytuowana w ciągach równoległych do drogi wojewódzkiej Orkusz-Trzciano,
- e/ parametry budynków:
 - wysokość 1,5 kondygnacji, możliwe poddasze użytkowe, cokół niski,
 - dach dwuspadowy symetryczny z kątem nachylenia połaci od 35 stopni do 40 stopni,
- f/ ze względu na ochronę krajobrazu 1-stopnia § 6 ust.4 wymagane jest sporządzenie opracowania urbanistycznego § 4 pkt 6.

§ 11.

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 4ML obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- b/ usługi związane z rekreacją;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ wielkość działki budowlanej przypadającej na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 350 m², działki powtarzalne, z wyjątkiem narożnych, o szerokości nie mniejszej niż 17 m,
- b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni, a w ramach zagospodarowania działki wymagane jest co najmniej jedno drzewo,
- c/ usytuowanie budynków w szeregu równoległe do drogi Orkusz-Trzciano w odległości określonej dla drogi wojewódzkiej DW § 25 pkt 2 lit.c, z budynkami o jednakowych proporcjach od strony drogi i kalenicami dachów równoległymi do drogi,
- d/ odległość budynku od granicy działki co najmniej 4 m,
- e/ parametry budynków jak dla terenu 3ML § 10 pkt 2 lit.e,
- f/ przepisy w lit.b, d nie dotyczą inwestycji usługowej.

§ 12.

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 5ML obowiązują:

- 1/ kompleksowy program zagospodarowania związany z rekreacją zbiorową,

w tym :

- a/ miejsca noclegowe , usługi , parkingi ,możliwe również : camping , pole namiotowe itp. ,
- b/ tereny zieleni , urządzenia sportowe , plac o funkcji integracyjnej,
- c/ obiekty inżynierskie i gospodarcze niezbędne dla obsługi programu wymienionego powyżej, w tym zbiorcze urządzenie do odbioru ścieków ;

2/ warunki zagospodarowania :

- a/ zakaz parcelacji terenu na działki budowlane ,
- b/ niezabudowana część terenu nie może być mniejsza niż 50 % jego powierzchni, a zieleń rekreacyjna wysoka i średniowysoka odpowiednio 25 % ,
- c/ odległość budynków od drogi wojewódzkiej DW Orkusz - Trzciano nie może naruszyć § 25 pkt 2 lit.c ,
- d/ parametry budynków :
 - wysokość nie przekraczająca 1,5 kondygnacji od strony drogi wojewódzkiej oraz odpowiednio 2,5 kondygnacji w głębi terenu,
 - akcent architektoniczny przy głównym wejściu .

§ 13 .

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 6ML obowiązują :

1/ program zagospodarowania:

- zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2/ warunki zagospodarowania :

- a/ wielkość działki budowlanej przypadająca na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 550 m²,
- b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni,
- c/ parametry budynków :
 - wysokość 1,5 kondygnacji, możliwe poddasze użytkowe, cokół niski,
 - dach dwuspadowy symetryczny z kątem nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
- d/ budynki usytuowane w jednym ciągu zabudowy wymagają podobnych proporcji od strony ulicy dojazdowej,
- e/ odległość budynków od drogi wojewódzkiej DW Orkusz-Trzciano nie może naruszyć § 25 pkt 2 lit.c, przy czym obowiązuje zakaz wjazdów na poszczególne działki budowlane bezpośrednio z drogi wojewódzkiej,

f/ komunikację wewnętrzną należy połączyć z dojazdem prowadzącym w kierunku jeziora oraz z pobliską drogą leśną.

§ 14.

Na terenie zabudowy letniskowej 7ML obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2/ warunki zagospodarowania:

a/ wielkość działki budowlanej przypadająca na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 350 m²,

b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni,

c/ odległość budynków od drogi wojewódzkiej DW Orkusz-Trzciano musi spełniać wymogi § 25 pkt 2 lit.c,

d/ od strony drogi Orkusz-Trzciano budynki należy sytuować w szeregu z kalenicami dachów równoległymi do drogi, przy czym wymagane są jednakowe proporcje elewacji od strony drogi oraz jednakowy kolor dachów,

e/ parametry budynków:

- wysokość 1,5 kondygnacji, możliwe poddasze użytkowe, cokół niski,

- dach dwuspadowy symetryczny z kątem nachylenia połaci od 35 stopni do 40 stopni,

f/ wymagane jest szczególnie rygorystyczne zastosowanie art.4 prawa budowlanego poprzez nawiązanie klimatem architektonicznym do obiektów dawnego założenia dworskiego objętego ochroną konserwatorską A, co najmniej w zakresie kolorystyki i materiałów,

g/ adaptacja zagospodarowania działek rekreacyjnych istniejących w momencie uchwalenia niniejszego planu, dla których nie obowiązują warunki wymienione powyżej od lit. a do lit.f.

§ 15.

Na terenie obsługi rekreacji 8UL obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

a/ zagospodarowanie rekreacyjne o charakterze ogólnodostępnym, w tym usługi związane z rekreacją, parking, zieleni ozdobna itp.,

b/ dopuszcza się mieszkania dla właścicieli i pracowników;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ niezabudowana część terenu nie może być mniejsza niż 40 % jego powierzchni ,
- b/ od strony jeziora należy sytuować zielenią ozdobną niską i średniowysoką oraz ogródek gastronomiczny i taras z widokiem na jezioro ,
- c/ odległość budynków od drogi wojewódzkiej DW Orkusz-Trzciano musi spełniać wymogi § 25 pkt 2 lit.c, a od drogi gminnej odpowiednio § 26 pkt 2 lit.b ,
- d/ parametry budynków :
 - wysokość nie przekraczająca 1,5 kondygnacji, możliwe poddasze użytkowe, cokół niski,
 - kąt nachylenia połaci dachu nie może przekroczyć 40 stopni, kalenica równoległa do jeziora ,
 - fasada i główne wejście od strony jeziora,
- e/ wymagane jest szczególnie rygorystyczne zastosowanie art.4 prawa budowlanego pod kątem wyjątkowej ekspozycji terenu od strony jeziora i od rozvidlenia dróg publicznych .

§ 16 .

Na terenie obsługi rekreacji 9UL obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

- a/ zagospodarowanie rekreacyjne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, możliwe zagospodarowanie o charakterze ogólnodostępnym z usługami,
- b/ dopuszcza się funkcję mieszkalną ,
- c/ w historycznych obiektach gospodarczych dopuszcza się działalność gospodarczą, z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska ;

2/ warunki zagospodarowania :

- a/ adaptacja istniejących obiektów historycznych,
- b/ budynek dawnego dworu o randze dominanty architektonicznej, widoczny z drugiego brzegu jeziora, wymaga ochrony ekspozycji od strony jeziora - gdzie obowiązuje zielenią ozdobną niską i średniowysoką oraz zakaz lokalizacji obiektów budowlanych ,
- c/ ochrona konserwatorska A w zakresie :
 - zachowania układu przestrzennego ,
 - restauracji obiektów zabytkowych ,
 - adaptacji obiektów kulturowych związanych z dawnym założeniem dworskim,

- zakazu lokalizacji elementów zniekształcających dawne założenie dworskie,
- wymaga uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Elblągu projektów remontów i inwestycji w zakresie lokalizacji, linii regulacyjnej, bryły, elewacji, układów okien oraz rozbiórek.

§ 17.

Na terenie obsługi rekreacji 10UL obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- otwarta oferta programowa związana z rekreacją, w tym między innymi:
 - miejsca noclegowe, np. pensjonat, camping, pole namiotowe itp.,
 - baza sprzętu wodnego,
 - usługi związane z bliskością wody i kąpieliska,

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ nawiązanie do pozostałości dawnego założenia dworskiego na terenie 9UL, w tym do układu dawnego, nie istniejącego dziedzińca gospodarczego, oraz do wschodniego, nie istniejącego skrzydła obiektów gospodarczych,
- b/ nowe budynki należy sytuować przede wszystkim w miejscu historycznych obiektów gospodarczych oraz nawiązać skalą, kolorystyką, kształtem dachu i charakterem bryły do zachodniego skrzydła obiektów gospodarczych, zachowanego na terenie 9UL,
- c/ ze względu na problemy związane z historycznym kontekstem wymagane jest wykonanie opracowania urbanistycznego § 4 pkt 6, w którym należy kompleksowo rozwiązać problemy wymienione w lit. a, b, z pokazaniem zachowanych fragmentów dawnego założenia dworskiego na terenie 9UL.

§ 18.

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 11ML obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ wielkość działki budowlanej przypadającej na jeden domek rekreacyjny wynika z adaptacji zastanego podziału geodezyjnego,
- b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni,
- c/ odległość budynków od linii regulacyjnej drogi gminnej DG Orkusz - Laskowice wynosi 5 m, a od dojazdu (działka nr16/28) co najmniej 2 m.

- d/ poza przypadkami wymienionymi w lit.c dopuszcza się odległość budynku nie mniejszą niż 1,5 m od granicy działki ,
- e/ budynki usytuowane w szeregach równoległe do brzegu jeziora ,
- f/ parametry budynków :

- wysokość 1 kondygnacji, cokol nie przekraczający 0,3 m ,
- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 30 stopni, z kalenicą równoległą do brzegu jeziora,
- wysokość kalenicy dachu do poziomu cokołu nie może przekroczyć 3,5 m,
- długość budynków usytuowanych wzdłuż drogi gminnej DG Orkusz - Laskowice nie może przekroczyć 6 m.

§ 19

Na terenie zabudowy rekreacyjnej 12ML obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

- zagospodarowanie rekreacyjne, w tym obiekty letniskowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2/ warunki zagospodarowania :

- a/ wielkość działki budowlanej przypadająca na jeden domek rekreacyjny wynosi co najmniej 200 m^2 , w związku z zastaną sytuacją,
- b/ niezabudowana część działki nie może być mniejsza niż 75 % jej powierzchni ,
- c/ odległość budynków od linii regulacyjnej drogi gminnej DG Orkusz - Laskowice wynosi co najmniej 5 m, a od dojazdu (działka nr 16/28 i 16/25) odpowiednio 2 m - tak jak na terenie 11ML,
- d/ parametry budynków z wyłączeniem działek wymienionych w lit. e:
 - wysokość 1 kondygnacji , cokol nie przekraczający 0,3 m,
 - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 30 stopni,
 - kalenica dachu równoległa do brzegu jeziora,
 - wysokość kalenicy dachu do poziomu cokołu nie może przekroczyć 3,5m,
- e/ parametry budynków na działkach nr 16/33 , 16/27 , 16/26 oraz 16/3 + 16/4 + 16/5:
 - wysokość do 1,5 kondygnacji, możliwe poddasze użytkowe, cokol niski,
 - dach dwuspadowy z kątem nachylenia nie przekraczającym 40 stopni,
 - wysokość kalenicy dachu do poziomu cokołu nie może przekroczyć 6 m .

§ 20.

Na terenie obsługi rekreacji 13UL obowiązują :

1/ otwarta oferta programowa w zakresie związanym z rekreacją przywodną ogólnodostępną , w tym między innymi :

a/ miejsca noclegowe , np. pensjonat ,camping , pole namiotowe itp. ,

b/ baza sprzętu wodnego ,

c/ usługi związane z bliskością wody i kąpieliska ;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ odległość budynków od drogi gminnej DG Orkusz-Laskowice musi spełniać wymogi § 26 pkt 2 lit.b ,

b/ wysokość budynków nie może przekroczyć 1,5 kondygnacji mieszkalnej.

§ 21.

Na terenach zabudowy rolniczej MR obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

a/ zabudowa niezbędna dla potrzeb rolnictwa , w tym siedliska rolnicze ,

b/ zagospodarowanie rekreacyjne oraz usługi związane z rekreacją ,

c/ dopuszcza się działalność gospodarczą nieuciążliwą , która nie może pogorszyć stanu środowiska w zakresie : hałasu, zapylenia, zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych, ewentualnie innych uciążliwości ;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ adaptacja istniejących siedlisk przy zachowaniu charakterystycznych cech lokalnej tradycyjnej architektury ,

b/ budowa nowych obiektów i rozbudowa istniejących jest możliwa pod warunkiem nawiązania do najbliższego tradycyjnego siedliska w zakresie :

- proporcji brył budynków ,

- formy budynków , w tym kształtu dachów i kompozycji elewacji ,

- kolorystyki oraz zastosowanych materiałów .

§ 22.

Na terenach otwartych RO obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

a/ uprawy rolne ,

b/ zielen o dowolnym przeznaczeniu , możliwe są zalesiania ,

c/ dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla lokalnych potrzeb, w tym również małe oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym - w miejscach oddalonych od brzegu jeziora;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyjątkiem wymienionych w pkt 1 lit.c ,

b/ obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wymienione w pkt 1 lit.c, wymagają :

- ograniczenia do minimum ekspozycji w krajobrazie ,

- małych rozmiarów ,

- stosowania form i kolorów nawiązujących do naturalnego otoczenia ,

c/ na wyznaczonych terenach obowiązuje „ochrona krajobrazu 2-stopnia”

§ 6 ust. 5.

§ 23 .

Na terenach zielonych ZZ obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

a/ zieleni o dowolnym przeznaczeniu , z wyłączeniem użytków rolnych , w tym zieleni leśna i rekreacyjna ,

b/ dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne z towarzyszeniem zieleni ;

2/ warunki zagospodarowania :

a/ zieleni wysoka i średniowysoka powinna zajmować nie mniej niż połowę powierzchni terenu ,

b/ wycinkę drzew dopuszcza się jedynie ze względów pielęgnacyjnych ,

c/ zagospodarowanie rekreacyjne wymienione w pkt 1 lit.b dotyczy urządzeń terenowych i małej architektury, nie dopuszcza się lokalizacji innych obiektów budowlanych .

§ 24 .

Na terenach strefy ochronnej jeziora ZO obowiązują :

1/ program zagospodarowania :

a/ zieleni związana z istnieniem jeziora , w tym zieleni leśna , fitomelioracyjna oraz rekreacyjna ,

b/ dopuszcza się użytki rolne z pierwszeństwem dla użytków zielonych ,

c/ dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla prowadzenia gospodarki wodnej oraz gospodarki rybackiej ;

2/ warunki zagospodarowania :

- a/ wszystkie formy zieleni, w tym wysoka, średniowysoka i niska,
 - b/ ewentualne obiekty budowlane związane z gospodarką wodną i gospodarką rybacką wymagają spełnienia warunków jak dla terenu rekreacji wodnej
- 1UW § 8 pkt 2.

§ 25.

Na terenie drogi wojewódzkiej DW obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ droga publiczna wojewódzka Prabuty-Trzciano, odcinek Sypanica-Orkusz,
- b/ obsługa potrzeb gminnych w zakresie dojazdów do poszczególnych wsi, siedlisk rolniczych i zespołów zabudowy letniskowej,
- c/ na styku z terenami budowlanymi dopuszcza się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ parametry przestrzenne pasa drogowego muszą uwzględnić potrzeby wymienione w pkt 1 lit.b i lit.c, w tym chodnik pieszy w Orkuszu,
- b/ ze względów krajobrazowych wymagana jest forma alei,
- c/ lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest w odległości co najmniej 5,5 m od granicy pasa drogowego, a także co najmniej 8 m od krawędzi jezdni na terenach ML, UL i MR oraz odpowiednio 20 m na terenach RO.

§ 26.

Na terenach dróg gminnych DG obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ drogi ogólnodostępne obsługujące potrzeby gminne w zakresie:
 - dojazdu do miejsc publicznych, usług itp. ,
 - dojazdu do terenów rolnych,
 - powiązań między poszczególnymi terenami,
- b/ dopuszcza się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ parametry przestrzenne drogi należy dostosować do miejscowych potrzeb, przy czym niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub opracowania urbanistycznego § 4 pkt 5,
- b/ lokalizacja obiektów budowlanych możliwa jest w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach oznaczonych ML, UL, i MR oraz odpowiednio 15 m na terenach RO, jeżeli przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

Przepisy szczegółowe

dotyczące rysunku planu nr 2, obręb Sypanica (na wysokości wsi Sypanica).

§ 27.

Na wszystkich planowanych terenach obowiązuje „obszar chronionego krajobrazu”
§ 6 ust. 3.

§ 28.

Na planowanym obszarze obowiązują zasady uzbrojenia terenów ustalone w § 7.

Ponadto:

1/ w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- a/ możliwość podłączenia się do wodociągu gminnego między Sypanicą a Orkuszem,
- b/ dopuszcza się lokalizację własnego ujęcia wody dla potrzeb bytowych na następujących terenach: 4ZZ, 5UL oraz na terenach przyległych RO lub ZO;

2/ w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- a/ dopuszcza się lokalizację wspólnego odbiornika ścieków na terenie sąsiednim RO § 22, w miejscu umożliwiającym spływ grawitacyjny - przy czym odbiornik taki należy zagłębić w terenie w sposób nie widoczny ewentualnie mało widoczny z drugiego brzegu jeziora,
- b/ odbiornikiem ścieków może być np. mała oczyszczalnia mechaniczno - biologiczna z poletkiem filtracyjnym, a część urządzeń oczyszczalni wystającą ponad poziom terenu należy zasłonić zielenią izolacyjną,
- c/ dopuszcza się etapowanie realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej, z możliwością budowy w I etapie indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

§ 29.

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1/ linia regulacyjna rozgranicza tereny oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem, z których każdy posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały,
- 2/ linia regulacyjna wewnętrzna wyznacza poszczególne fragmenty funkcjonalne bądź kompozycyjne wewnątrz terenu ograniczonego linią regulacyjną,
- 3/ linia regulacyjna orientacyjna i linia regulacyjna wewnętrzna orientacyjna, odpowiednio do przepisów pkt 1 i 2, dopuszczają możliwość korekty podziału terenów

po rozpoznaniu konkretnych potrzeb inwestora, w zakresie nie kolidującym z dalszymi przepisami niniejszej uchwały,

4/ linia zabudowy:

- a/ wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,
- b/ wymaga zharmonizowania proporcji fasad lub elewacji sąsiednich budynków wzdłuż wyznaczonej linii, w tym wysokości cokołów oraz kątów nachylenia połaci dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,
- c/ dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linią schodów, ganku, daszka, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;

5/ linia zabudowy nieprzekraczalna:

- a/ wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków, b/ wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,
- c/ dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linią niewielkich fragmentów elewacji, takich jak wymienione w pkt 4 lit. c;

6/ ogrodzenia przylegające do ulicy należy usytuować w miejscach wyznaczonych linią regulacyjną bądź linią regulacyjną orientacyjną, przy czym wymagają one jednakowych warunków zakomponowania na całej długości planowanego terenu w zakresie:

- a/ wysokości ogrodzenia,
- b/ charakteru ogrodzenia, np. ażurowe, pełne itp.,
- c/ proporcji między częścią ażurową i pełną,
- d/ proporcji bram i furtek,
- e/ słupków wykonanych z podobnych materiałów i ustawionych w regularnych odstępach,
- f/ zbliżonej palety barw.

§ 30.

Na terenie 1DG obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ odcinek drogi gminnej biegnącej od wsi Sypanica do jeziora Orkusz, która pełni następujące funkcje:
 - dojazdu do terenów rekreacyjnych objętych niniejszym planem,

- głównego ciągu pieszego i rowerowego z wsi Orkusz wzdłuż brzegu jeziora do wsi Sypanica,
- ewentualnego dojazdu do potencjalnych terenów rekreacyjnych położonych poza obszarem niniejszego planu,
- b/ odcinek drogi na terenie 1DG może funkcjonować na zasadzie służebności gruntowej do czasu utworzenia drogi gminnej;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ jezdnia o szerokości co najmniej 5 m,
- b/ wydzielona ścieżka rowerowa,
- c/ możliwość lokalizacji w liniach regulacyjnych ulicy urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 31.

Na terenach 2DD i 3DD obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ ulice dojazdowe obsługujące tereny rekreacyjne objęte niniejszym planem,
- b/ ulice stanowią drogi wewnętrzne i powinny funkcjonować na zasadzie służebności gruntowej lub jako współwłasność inwestorów z planowanego obszaru;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ jezdnia o szerokości co najmniej 4,5 m, obsługująca jednocześnie dojścia piesze i przejazd rowerów,
- b/ możliwość równoległego parkowania wzdłuż jezdni,
- c/ możliwość lokalizacji w liniach regulacyjnych ulicy urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32.

Na terenie 3aDX obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ ulica piesza, łącząca rozwidlenie ulic 2DD i 3DD z plażą i kąpieliskiem,
- b/ dojazd do terenu 5UL oraz dojazd gospodarczy do terenu 6UW,
- c/ ulica stanowi drogę wewnętrzną i powinna funkcjonować na zasadzie służebności gruntowej lub jako własność inwestorów z planowanego obszaru;

2/ warunki zagospodarowania:

- nawierzchnia ciągu pieszego wymaga parametrów umożliwiających przejazd pojazdów w zakresie wymienionym w pkt 1 lit. b.

Na terenie 4ZZ obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ teren wspólnego użytkowania o funkcji integracyjnej, w tym między innymi urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz zieleń,
- b/ możliwa jest lokalizacja obiektów inżynierskich, technicznych i gospodarczych związanych z obsługą terenów rekreacyjnych objętych niniejszym planem,
- c/ możliwa jest lokalizacja sezonowych obiektów usługowych,
- d/ teren powinien funkcjonować na zasadzie służebności gruntowej lub jako współwłasność inwestorów z planowanego obszaru;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ placyk z obiektami małej architektury i miejscem na wspólne ognisko,
- b/ boisko do gier i zabaw ruchowych, o parametrach kortu tenisowego,
- c/ zieleń dekoracyjna wysoka, średniowysoka i niska, podkreślająca kształt wnętrza urbanistycznego oraz zapewniająca kameralność miejsca przy ognisku,
- d/ wielkość ewentualnych obiektów wymienionych w pkt 1 lit. b, c oraz w pkt 2 lit. a nie może przekroczyć gabarytów altany w/g art. 29 ust.1 pkt 6 prawa budowlanego,
- e/ dla potrzeb boiska oraz miejsca pod ognisko niezbędna jest niwelacja terenu.

§ 34.

Na terenie 5UL obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ zieleń dekoracyjna,
- b/ ogólnodostępny ciąg pieszny, prowadzący z planowanych terenów rekreacyjnych do plaży i kąpieliska,
- c/ sezonowe obiekty rekreacyjne, takie jak pole biwakowe itp.,
- d/ niezbędne zaplecze obiektów sezonowych wymienionych w lit.c, gdzie dopuszcza się węzeł sanitarny, obiekty gospodarcze i obiekty małej architektury, np. wiata do przygotowywania posiłków, a także czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ zieleni wysoka, średniowysoka i niska, przy czym drzewa należy rozproszyć po terenie, zagęszczając je w miejscach wyżej położonych - z uwzględnieniem wyjątkowej ekspozycji widocznej z drugiego brzegu jeziora,
- b/ obiekty wymienione w pkt 1 lit.c, d należy rozproszyć pośród zieleni wysokiej, przy czym ich wielkość nie może przekroczyć gabarytów altany w/g art.29 ust.1 pkt 6 prawa budowlanego,
- c/ dopuszcza się niwelację terenu w układzie tarasowym, równoległe do jeziora, ewentualnie do nachylenia stoku.

§ 35.

Na terenie 6UW obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ zieleni dekoracyjna,
- b/ główny ciąg pieszy i rowerowy o charakterze ogólnodostępnym, biegnący wzdłuż brzegu jeziora,
- c/ ogólnodostępny ciąg pieszy, prowadzący z planowanych terenów rekreacyjnych do plaży i kąpieliska,
- d/ zagospodarowanie rekreacyjne w zakresie niezbędnym dla rekreacji wodnej, w tym kąpielisko, plaża, przystań wodna, obiekty małej architektury, ewentualnie inne urządzenia rekreacyjne,
- e/ dopuszcza się lokalizację hangaru na sprzęt wodny;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ zieleni wysoka, średniowysoka i niska, przy czym drzewa należy rozproszyć po terenie, w sposób nie kolidujący z planowaną plażą,
- b/ wielkość obiektów wymienionych w pkt 1 lit.d nie może przekroczyć gabarytów altany w/g art.29 ust.1 pkt 6 prawa budowlanego,
- c/ ewentualny hangar na sprzęt wodny należy wkomponować w linię brzegową w sposób mało widoczny od stony jeziora, przy wymiarach nie przekraczających 15 m od stony jeziora i wysokości do 3,5 m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 30 stopni i kalenicą równoległą do brzegu,
- d/ dopuszcza się nieznaczną niwelację terenu w układzie tarasowym, równoległe do jeziora,
- e/ teren ogólnodostępny, z możliwością korzystania z kąpieliska i plaży przez mieszkańców obrębu Sypanica.

Na terenach 7ML, 8ML, 9ML i 10ML obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ zabudowa rekreacyjna o wysokości 1 kondygnacji mieszkalnej,
- b/ na terenie 10ML na działce nr 4 dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego;

2/ powtarzalne kompozycje fasad budynków dla poszczególnych ciągów zabudowy, w tym:

- na terenie 7ML dla wszystkich budynków,
- na terenie 8ML od nr 1 do nr 5,
- na terenie 8ML od nr 6 do nr 16,
- na terenie 8ML od nr 17 do nr 19,
- na terenie 9ML dla wszystkich budynków,
- na terenie 10ML od nr 1 do nr 3;

3/ wysokość budynku:

a/ cokół w linii zabudowy nie może przekroczyć wysokości 0,6 m, z wyjątkiem budynków:

- na terenie 7ML od nr 10 do nr 15,
- na terenie 8ML nr 1 i 2 oraz od nr 16 do nr 19,
- na terenie 10ML wszystkich,

dla których odpowiednio cokół nie może przekroczyć 0,8 m;

b/ wysokość kalenicy dachu do poziomemu cokołu wynosi od 4,6 m do 5,0 m;

4/ parametry dachu:

a/ dach dwuspadowy,

b/ kąt nachylenia połaci 30 stopni od strony jeziora,

c/ odległość kalenicy dachu od linii zabudowy 3,5 m w rzucie,

d/ podobne faktury dachów, przy czym wyklucza się fakturę płaską,

e/ kolor w odcieniu czerwieni ceglanej jasnej, bez połysku,

f/ zakaz stosowania w dachu wystawek i okien połaciowych od strony jeziora;

5/ taras ewentualnie wiata na samochód i sprzęt gospodarczy mogą być usytuowane przy budynkach rekreacyjnych na następujących warunkach:

- na terenie 7ML taras od strony jeziora, a wiata po stronie północnej,
- na terenie 8ML taras od ulicy 2DD lub 3DD, a wiata po stronie północnej od nr 1 do nr 15 lub po stronie wschodniej od nr 16 do nr 19,

- na terenie 9ML taras od zaplecza, a wiata po stronie północnej,
 - na terenie 10ML taras od ulicy 2DD, a wiata po stronie północnej,
- przy czym taras należy oprzeć na lekkiej ażurowej konstrukcji nie osłoniętej ścianami, a także można go wysunąć przed linię zabudowy;
- 6/ odległość budynku od granicy działki nie może być mniejsza niż 4 m, łącznie z tarasem i wiatą;
- 7/ zielen izolująca optycznie, średniowysoka lub wysoka, w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 8/ ogrodzenia § 29 pkt 6 wzdłuż ulic 1KL, 2DD, 3DD i 3aDX:
- a/ wysokość od 1,2 m do 1,4 m, ażurowe,
 - b/ kolorystyka w tonacji pastelowej z odcieniem „ciepłym”, jak najmniej wyróżniająca się z otoczenia;
- 9/ pozostałe ogrodzenia zewnętrzne - z uwagi na wyjątkową ekspozycję terenu widoczne z wielu miejsc publicznych - wymagają spełnienia warunków jak w pkt 8.

§ 37.

Na terenie 11UL obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ usługi związane bezpośrednio z terenami rekreacyjnymi objętymi niniejszym planem, w tym np. handel, gastronomia, rozrywka itp.,
- b/ w przypadku braku inwestorów dopuszcza się zabudowę rekreacyjną;

2/ warunki zabudowy:

- zgodnie z § 36 od pkt 3 do pkt 9.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe

dotyczące rysunku planu nr 3, obręb Sypanica (w pobliżu drogi Orkusz - Sypanica).

§ 38.

Na wszystkich planowanych terenach obowiązuje "obszar chronionego krajobrazu" § 6 ust.3.

§ 39.

Na planowanym obszarze obowiązują zasady uzbrojenia terenów ustalone w § 7.

§ 40.

Na rysunku planu nr 3 obowiązują oznaczenia graficzne ustalone w § 29.

§ 41.

Na terenie 1DD obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ ulica dojazdowa obsługująca tereny 5ML i 6ML,
- b/ ulica powinna funkcjonować jako droga wewnętrzna na zasadzie służebności gruntowej lub stanowiąc współwłasność inwestorów terenów 5ML i 6ML,
- c/ ulica doprowadza ruch z drogi Orkusz - Sypanica, poprzez „dojazd” § 6 pkt 6 przez tereny ZO i IUW w/g rysunku planu nr 1;

2/ warunki zagospodarowania:

- a/ ulica zakończona ślepo, z nawrotką wokół terenu 4ZZ,
- b/ jezdnia o szerokości co najmniej 4,5 m, stanowiąca jednocześnie dojścia piesze,
- c/ możliwość parkowania wzdłuż jezdni,
- d/ możliwość lokalizacji w liniach regulacyjnych ulicy urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 42.

Na terenie 2DX obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- a/ ulica piesza, łącząca ślepą końcówkę ulicy IDD z ciągiem spacerowym 3DX,
- b/ ulica stanowi drogę wewnętrzną i powinna funkcjonować na zasadzie służebności gruntowej lub jako współwłasność inwestorów terenów 5ML i 6ML;

2/ warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się awaryjny wyjazd z ulicy IDD.

§ 43.

Na terenie 3DX obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- główny ciąg pieszy i rowerowy, stanowiący odcinek ciągu spacerowego biegnącego wzdłuż brzegu jeziora Orkusz od wsi Orkusz do wsi Sypanica;

2/ warunki zagospodarowania:

- należy uwzględnić docelowe potrzeby ciągu spacerowego wymienionego w pkt.1, w tym ciąg pieszy biegnący bezkolizyjnie w stosunku do ścieżki rowerowej.

§ 44.

Na terenie 4ZZ obowiązuje przepis szczegółowy § 33. Ponadto niezbędny jest akcent przestrzenny identyfikujący początek wnętrza urbanistycznego w miejscu rozwidlenia ulicy 1DD, np. w postaci dekoracyjnej formy przestrzennej lub oryginalnego okazu zieleni.

§ 45.

Na terenach 5ML i 6ML obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

- zabudowa rekreacyjna o wysokości 1 kondygnacji mieszkalnej;

2/ powtarzalne kompozycje fasad budynków dla poszczególnych ciągów zabudowy, w tym:

- na terenie 5ML dla wszystkich budynków,

- na terenie 6ML od nr 1 do nr 9,

- na terenie 6ML od nr 10 do nr 13,

w celu utworzenia jednorodnego wnętrza urbanistycznego z terenem 4ZZ po środku;

3/ wysokość budynku:

a/ cokół w linii zabudowy nie może przekroczyć wysokości 0,4 m na terenie 5ML oraz odpowiednio 0,6 m na terenie 6ML,

b/ wysokość kalenicy dachu do poziomu cokołu wynosi od 4,6 m do 5,0 m;

4/ parametry dachu:

a/ dach dwuspadowy,

b/ kąt nachylenia połaci 30 stopni od strony linii zabudowy,

c/ odległość od kalenicy dachu do linii zabudowy 3,5 m w rzucie,

d/ podobne faktury dachów, przy czym wyklucza się fakturę płaską,

e/ kolor w odcieniach czerwieni ceglanej,

f/ zakaz sytuowania w dachu wystawek i okien połaciowych od strony ulicy 1DD;

5/ taras ewentualnie wiata na samochód i sprzęt gospodarczy mogą być usytuowane przy budynkach rekreacyjnych na następujących warunkach:

- na terenie 5ML taras po stronie zachodniej, a wiata po północnej,

...do nr 9 taras od strony ulicy 1DD wysunięty przed linię zabudowy a wiata po stronie północnej, przy czym taras należy oprzeć na lekkiej ażurowej konstrukcji nie osłoniętej ścianami,
- na terenie 6ML od nr 10 do nr 13 taras po stronie południowej, a wiata po wschodniej;

6/ odległość budynku od granicy działki nie może być mniejsza niż 4 m łącznie z tarasem i wiata;

7/ zielen izolująca optycznie, co najmniej średniowysoka, w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

8/ strefa ochronna jeziora ZO § 24, w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

9/ ogrodzenie § 29 pkt 6 wzdłuż ulic 1DD i 2DX:

a/ wysokość od 1,2 m do 1,4 m, ażurowe,

b/ kolorystyka w tonacji pastelowej z odcieniem „ciepłym”;

10/ ogrodzenie § 29 pkt 6 wzdłuż ulicy 3DX jak w pkt 9 lit.a, b, przy czym dopuszcza się wysokość do 1,6 m.

§ 46.

Na terenie 7ZZ obowiązują:

1/ program zagospodarowania:

a/ zielen o dowolnym przeznaczeniu z wyłączeniem użytków rolnych, w tym zielen leśna,

b/ dopuszcza się tymczasowo użytki rolne, z pierwszeństwem dla użytków zielonych;

2/ warunki zagospodarowania:

a/ zielen wysoka i średniowysoka,

b/ strefa ochronna jeziora ZO § 24,

c/ zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów dopuszczalnych w strefie ochronnej jeziora.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe.

§ 47.

Na obszarze niniejszego planu uchyla się Uchwałą Nr VIII/ 37/ 85 Rady Miasta i Gminy w Prabutach z 22.10.1985 r.

§ 48.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego.

[Signature]
Prabuty
Rady Miejskiej
Stanisław Karoluk