

# **UCHWAŁA NR XXIII-226/2001 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU z dnia 25 kwietnia 2001r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjno-usługowej w obrębie Mierki w gminie Olsztynek.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Olsztyнку uchwala, co następuje :

## **§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjno – usługowej w obrębie Mierki w gminie Olsztynek.
2. Plan obejmuje tereny zespołów „A” i „B” zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunków planu stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały w skali 1 : 1000.

## **§ 2**

### **1. Przedmiotem ustaleń planu są :**

- 1) Tereny zabudowy rekreacyjno – usługowej nieuciążliwej - UT.
- 2) Teren zabudowy agroturystycznej - MRT.
- 3) Teren dróg wewnętrznych (prywatnych) i dróg klasy dojazdowej - D.
- 4) Teren drogi krajowej Nr 58 klasy - GP.
- 5) Teren dróg gminnych klasy lokalnej – „L”.
- 6) Teren przejścia pieszego – KS.
- 7) Teren zieleni nieurządzonej – ZN i ZL.
- 8) Teren stacji transformatorowych – EE.
- 9) Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

## **§ 3**

1. **Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1 : 1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.**
2. **Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunkach planu jako ściśle obowiązujące i określone :**
  - 1). linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,

2). nieprzekraczalne linie zabudowy.

**1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunkach planu mogących ulec zmianie na następujących warunkach :**

- 1) Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań dróg do uściślenia na etapie projektu budowlanego,
- 2) Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projekcie budowlanym po uprzednim uzgodnieniu z dysponentami sieci.

**2. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń :**

- 1) Obowiązek stosowania stromych dachów – przez dach stromy należy rozumieć dach o kącie nachylenia nie mniejszym niż  $35^\circ$ ,
- 2) Linia zabudowy nieprzekraczalna – określa się linię, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych,
- 3) Powierzchnia aktywna przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną),
- 4) Teren o przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) Teren o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

#### § 4.

### USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### ZESPÓŁ „A”

**1. W zakresie funkcji terenów obowiązuje :**

- 1). Podstawowe lub wariantowe przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami do poszczególnych terenów :
- 2). Na terenach o dużych spadkach zaleca się zalesienie lub zadrzewienie,
- 3). Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich.

**2. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje :**

- 1) Nakaz projektowania budynków o formie nawiązującej do architektury lokalnej z zachowaniem wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem (Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 53 § 8 poz. 2. pkt 1)
- 2) Nakaz kształtowania dachów jako stromych o nachyleniu połąci  $40^\circ \pm 5^\circ$  i krycia dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki,

- 3) Wysokość budynków nie większa niż kondygnacja naziemna (parter + poddasze użytkowe). Maksymalna wysokość ścian zewnętrznych budynku licząc od najniższego poziomu terenu do okapu wynosi 5,0 m.
- 4) Poziom posadowienia posadzki parteru max. 0,45 m. od poziomu gruntu w najwyższym punkcie.
- 5) Zakaz wznoszenia budynków gospodarczych.
- 6) Realizację jednego obiektu kubaturowego na działce zlokalizowanego tylko poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu. ( zabudowa działki max 20 % )
- 7) Dopuszcza się garaż jako przybudowę do obiektu pod warunkiem, że będzie on uzupełniał kompozycyjnie obiekt główny.
- 8) Zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie ogrodzeń nawiązujących do charakteru zabudowy wiejskiej lub letniskowej wykonanych z naturalnych materiałów budowlanych jak : kamień, cegła, drewno, do wys. 1,20m.
- 9) Zakaz wydzielania działek mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>
- 10) Na etapie opracowania kompleksowego projektu podziału geodezyjnego dopuszcza się wydzielenia działek większych niż określono na rysunku planu z przeznaczeniem pod zabudowę pensjonatową.

### **3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:**

- 1) Zakaz stosowania żużla wielkopieczowego do utwardzania dróg.
- 2) Nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu.
- 3) Nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej,
- 4) Obowiązek zachowania minimum 80 % powierzchni terenu działek jako aktywnej przyrodniczo.
- 5) Stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania.

### **4. W zakresie komunikacji drogowej ustala się jako obowiązujące :**

- 1) Klasyfikacja funkcjonalno – techniczna dróg, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających,
- 2) Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.
- 3) Potrzeby parkingowe użytkowników projektowanych funkcji muszą być zaspokajane na terenie wyznaczonej funkcji.

### **5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące :**

- Docelowe zaopatrzenie w wodę z ujęcia w miejscowości Mierki poprzez wybudowanie nowej zewnętrznej sieci wodociągowej przesyłowej.  
Na etapie wykonywania projektów budowlano – wykonawczych sprawdzić i ewentualnie rozbudować istniejące ujęcie wody.
- Tymczasowe zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną siecią kanalizacji tłocznej z włączeniem do kolektora ciśnieniowego ( w miejscach wskazanych na rysunku planu ) do oczyszczalni w Olsztynku.

Istnieje możliwość etapowania inwestycji w projektach budowlano-wykonawczych infrastruktury technicznej.

- Koszt realizacji inwestycji związanej z rozwiązaniem gospodarki ściekowej i wodnej ponoszą właściciele gruntów.
- Decyzje o pozwolenie na budowę obiektów mogą być wydane pod warunkiem rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej zgodnie z ustaleniami planu.
- Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe.
- Zaopatrzenie w gaz projektowanej zabudowy z istniejącego gazociągu zgodnie z warunkami uzyskanymi na etapie projektu budowlanego.
- Należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia, przechodzącego przez tereny oznaczone symbolami 1UT i 2UT.
- Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od istniejącego gazociągu min. 3,0 m.
- Projektowana sieć elektroenergetyczna zgodnie z opracowaną koncepcją ideogramu zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym S. A. w Olsztynie.

## § 5

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE (ZESPÓŁ „A”)

**Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej :**

1 UT }  
2 UT } Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę  
3 UT } rekreacyjno – usługową (pensjonatową).  
4 UT }  
5 UT }

- Obsługa terenu od projektowanych dróg wewnętrznych klasy dojazdowej „D”.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Funkcję letniskowo – usługową,
- Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

5 MRT Teren o podstawowym przeznaczeniu pod usługi agroturystyczne (obecne siedlisko).

- Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową do pełnienia projektowanej funkcji,
- Obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej klasy dojazdowej „D”.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

6 UT }  
7 UT } Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę  
rekreacyjno – usługową (pensjonatową).

- Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic wewnętrznych klasy dojazdowej „D”,
- Znajdujący się na terenie 7 UT pomnik przyrody podlega ochronie,
- Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Funkcję letniskowo – usługową,
- Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

8 UT Teren o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę rekreacyjno – usługową ( pensjonaty ).

- Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej ulicy wewnętrznej klasy dojazdowej „D”,
- Nakazuje się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu,
- Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

9 ZN Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń nieurządzoną bez prawa zabudowy.

- Możliwość włączenia terenu do projektowanych działek rekreacyjno – usługowych,
- Nakazuje się zachowanie drożnego kanału melioracyjnego.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Zalesienie (zadrzewienie).
- Pozostawienie istniejącej zieleni łąkowej.

10 UT  
11 UT  
12 UT  
13 UT  
14 UT } Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod projektowaną zabudowę rekreacyjno – usługową (pensjonaty).

- Obsługa komunikacyjna terenu 13 UT od projektowanej ulicy wewnętrznej klasy dojazdowej „D”,
- Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :

- Funkcję letniskowo – usługową,
- Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

15 RL Teren istniejącego lasu – adaptowany.

16 EE Stacja transformatorowa słupowa istniejąca.

17 EE Stacja transformatorowa słupowa projektowana.

**Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację o ustaleniach jak niżej :**

- 01 GP Istniejąca droga krajowa nr 58 klasy GP przewidziana do modernizacji.
- Szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,
  - Projektowana ścieżka rowerowa szer. min. 1,5 m w pasie drogowym po stronie południowej.
- 02 L Istniejąca droga gminna kl. „L” – adaptowana.
- 03 L Projektowana droga dojazdowa w ciągu istniejącej drogi gminnej kl. „L”.
- Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.
  - Szerokość jezdni 6,0 m.
- 04 D }  
 05 D } Projektowane drogi wewnętrzne klasy „D” dla bezpośredniej obsługi  
 06 D } terenów rekreacyjno – usługowych.  
 07 D }  
 08 D }  
 09 D }  
 010D }
  - Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m.
  - Szerokość jezdni 6,0 m.
- 011 D Projektowana po śladzie gruntowym droga wewnętrzna dojazdowa do istniejącego siedliska.
- Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
- 012D-020D Projektowane drogi wewnętrzne klasy dojazdowej „D” dla bezpośredniej obsługi terenów rekreacyjno – usługowych
- Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
  - Szerokość jezdni 6,0 m.
- 021KS Projektowane przejście piesze. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,0 m.

## § 6

### ZESPÓŁ „B” USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

**Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej :**

- UT Teren o podstawowym przeznaczeniu pod funkcję rekreacyjno – usługową, klub wędkarski, stanicę wodną i inne urządzenia i budowle związane z uprawianiem turystyki wodnej oraz parking na 5 stanowisk.

Dla terenu, o którym mowa ustala się :

- Zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych,

- Dostępność komunikacyjna z drogi krajowej nr 58 z wykorzystaniem istniejącego zjazdu pod warunkiem wprowadzenia zakazu skręcania ze zjazdu w lewo w kierunku Jedwabna.
- Zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
- Zakaz budowy ogrodzenia pełnego, zaleca się ogrodzenie ażurowe nawiązujące do zabudowy letniskowej lub wiejskiej do wys. 1,20m.,
- Stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni w Olsztynku.
- Zaopatrzenie w wodę indywidualne lub z wodociągu wiejskiego.
- Zasilanie w energię elektryczną zgodnie z warunkami uzyskanymi na etapie projektu budowlanego od dysponenta sieci.

Dla istniejących obiektów obowiązują następujące warunki adaptacji lub przebudowy, polegające na dostosowaniu obiektów do pełnienia projektowanych funkcji :

- Nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do architektury lokalnej z zachowaniem wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem. (Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 53 § 8 poz. 2 pkt 1)
- Nakaz kształtowania dachów jako strome o nachyleniu połaci  $40^{\circ} \pm 5^{\circ}$  i kryciu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze tradycyjnej dachówki.
- Wysokość budynków nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem ( parter + poddasze użytkowe ).

Na terenie, o którym mowa dopuszcza się :

- Niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- Zieleń urządzoną zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

ZL Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń nieurządzoną o charakterze leśnym.

Dla terenu, o którym mowa ustala się :

- Przystosowanie terenu do pełnienia funkcji rekreacyjnej,
- Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.

Na terenie o którym mowa dopuszcza się :

- Budowę pomostów niezbędnych do obsługi ruchu wodnego (pomosty),
- Ciąg pieszy wzdłuż brzegu jeziora (nieutwardzony).

ZN Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń nieurządzoną.

Dla terenu, o którym mowa ustala się :

- Zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- Teren aktywny przyrodniczo w 100%,

## § 7

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla terenów w granicach planu w wysokości

Symbole terenu na rysunkach planu	Wysokość procentowa stawki w %	Symbole terenu na rysunkach planu	Wysokość procentowa stawki w %
<b>ZESPÓŁ „A”</b>		<b>ZESPÓŁ „B”</b>	
1 UT – 5 UT	15	UT	0
5 MRT	0	ZL	0
6 UT – 14 UT	15	ZN	0
01 GP	0		
02 L	0		
03 L	0		
04 D – 020 D	0		
021KS	0		

### § 8

Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek zatwierdzonego uchwałą nr XXIII – 149/92 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 grudnia 1992 r ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 1 poz. 5 z dnia 15 stycznia 1993 roku odnoszące się do terenów objętych planem w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

### §9

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Olsztynku. Zainteresowani mają prawo wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

### § 10

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Olsztynek.

### § 11

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

mgr Alicja Woźnicka