

UCHWAŁA NR XI-119/2007 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 grudnia 2007 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, Poz. 1492 z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztyniek”

Rada Miejska w Olsztynku uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gąsiorowo w gminie Olsztyniek

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Gąsiorowo obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr V-42/2007 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 marca 2007 roku ograniczony jest:

- od północy terenami leśnymi,
- od południa terenami zainwestowanymi wsi Gąsiorowo,
- od wschodu terenami położonymi nad jeziorem Gąsiorowskim,
- od zachodu drogą powiatową nr 1433N, a następnie sąsiaduje z terenami rolnymi

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój funkcji turystycznej

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Gąsiorowo w gminie Olsztyniek zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Olsztynku dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyniek” stanowiące załącznik nr 2,
 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.
- 3.** Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu	Rozdział 8

	wzrostu wartości nieruchomości	
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ,

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) RIT tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
- 2) UT tereny usług turystycznych
- 3) tereny komunikacji, w tym:
 - KJ - tereny ciągów pieszo-jezdných
 - KDW - tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - KD - teren drogi publicznej - powiatowej
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - IE - energetyka
 - IK - kanalizacja (przepompownie ścieków)

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- **obiektach małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1RIT** ÷ **8 RIT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków rekreacji indywidualnej;
- budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20mśc noclegowych itp..;
- budynków usługowych;
- parkingów;
- terenów sportowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1UT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usług turystycznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków usługowych;

- budynków mieszkalnych związanych z działalnością usługową;
- budynków gospodarczych;
- budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20msc noclegowych itp.;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 8.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ - 3KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo -jezdne

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej (np. żwirowa i inne);
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 9.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW ÷ 7KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

§10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną - powiatową

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nasypów drogowych związanych z realizacją dróg,
- zatok przystanków autobusowych,
- chodników,
- ścieżek rowerowych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;

3. Wszystkie działki położone przy drodze powiatowej, które mają możliwość zjazdów gospodarczych z ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych mogą być obsługiwane wyłącznie z tych dróg.

§11. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe)

§ 12. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **IK** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorczą przepompownię ścieków.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§13. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizacji nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej (materiały tradycyjne jak kamień, cegła, drewno, dachy wysokie o nachyleniu połaci 35-45⁰, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku. Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.
- zachowanie ładu przestrzennej poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych,
- budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.
- Na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa letniskowego mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące, nie mogą być realizowane budynki szeregowe lub bliźniacze. Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%). Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki około 1500m² z tolerancją do 10% powierzchni.

§ 14. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:

- Cały teren objęty opracowaniem planu, który położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, w związku z tym w jego w obrębie obowiązują postanowienia rozporządzenia nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 14.04.2003r. wprowadzające system obszarów chronionych, które nie są sprzeczne z postanowieniami

Ustawy o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.

§ 15. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KJ**, **KDW**, **KD**;

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 16. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

§ 17. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowej międzynarodowej E-77 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez: drogę powiatową nr 1433N Gąsiorowo – Pawłowo i następnie drogą wojewódzką nr 537.

§ 19. 1. Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KD** szerokość w liniach rozgraniczających **15m**, jest to droga powiatowa, klasy lokalnej, jedno jezdniowa, nr 1433N, o szerokości jezdni 6m.

Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się realizację:

- a. nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
- b. chodników
- c. ścieżek rowerowych
- d. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

2. Dopuszczalne naciski pojedynczej osi pojazdu na nawierzchnię jezdni nie mogą przekraczać 80kN.

§ 20. 1. Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1KDW – 7KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **8m - 10m**, są to drogi dojazdowe jednojezdniowe o szerokości jezdni 5m.

Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się realizację:

- e. nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
- f. chodników
- g. ścieżek rowerowych
- h. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

2. dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **KJ** ustala się szerokości od 4,5m – 6m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.

3. z uwagi na funkcję jaką pełni droga wewnętrzna - **7KDW**, na terenie projektowanej zabudowy, wskazane jest ustanowienie tej drogi drogą publiczną gminną

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Na terenie opracowania nie przebiega obecnie magistrała wodociągowa, z której można zasilić obiekty miejscowości Gąsiorowo. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdziałczą. Włączenia należy dokonać do najbliższej istniejącej magistrali wodociągowej w miejscowości Pawłowo lub Gąsiorowo.

Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic przewodów dla poszczególnych odcinków sieci winien zapewnić dostawę wody pod wymaganym minimalnym ciśnieniem oraz w ilościach wynikających z potrzeb funkcjonalno-użytkowych poszczególnych terenów zabudowy objętych opracowaniem. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuw, hydranty przeciwpożarowe w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne.

2. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 22. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ponadto w miejscach, gdzie nie jest możliwe grawitacyjne odprowadzenie ścieków należy usytuować przepompownię lub w uzasadnionym przypadku tłocznię główną – (obiekt oznaczony w części graficznej jako **PG** – teren **8RIT**). Przepompownia tłoczna będzie ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie bądź ciśnieniowo skierowane zostaną one do istniejącej kanalizacji sanitarnej (w miejscowości Pawłowo, a docelowo odprowadzone zostaną do systemu kanalizacji sanitarnej miejscowości Waplewo) i w konsekwencji do oczyszczalni ścieków.

Na etapie prac projektowych należy prześledzić konfigurację terenu i sprawdzić konieczność wykonania przepompowni ścieków na trasie kolektora odprowadzającego ścieki z obszaru miejscowości Gąsiorowo do miejscowości Waplewo.

W miejscu włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej przewidziano komorę rozprężną (KR). Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do w/w systemu może być utrudnione. W takim przypadku przewiduje się wykonanie przepompowni lokalnych (indywidualnych – PL – ma to miejsce w rejonie obszaru **1RIT** oraz **4RIT**).

W przypadku, gdy zabudowa na w/w terenie będzie miała charakter budynków niepodpiwniczonych wykonanie przepompowni lokalnych może okazać się niepotrzebne a odprowadzenie ścieków z działek będzie miało charakter odpływu grawitacyjnego.

Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem.

Połączenia poszczególnych kolektorów należy wykonać tylko poprzez studnie połączeniowe. Na trasie kolektorów w wymaganych odległościach należy przewidzieć studnie rewizyjne i włączeniowe.

2. Wyznaczone w planie ciągu instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

3. W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na użytkowanie, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji.

§ 23. 1. W zakresie **elektroenergetyki i telekomunikacji** ustala się:

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Olsztynek – SAMIN po przystosowaniu linii do nowych warunków zagospodarowania terenu poprzez zastosowanie obostrzeń wynikających z przebiegu przez teren osiedla zabudowy rekreacyjnej i wykonaniu uziemień w pobliżu projektowanej zabudowy. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Na terenie opracowania, w miarę postępu zainwestowania przewidziano budowę stacji transformatorowych ST1, ST2, słupowych włączonych w linię napowietrzną 15 kV. Lokalizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie projektowanych elementów stacji słupowej ST 15/0,4 kV będących pod napięciem powinna być zgodna wymogami normy szczególnie w zakresie odległości poziomej od rzutu budynku (min. 3m) odstępów do balkonów (min. 4,2) i dachów łatwo dostępnych (min. 4,2m).

Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek mieszkaniowych, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać w Koncernie ENERGA w Olsztynie warunki techniczne przyłączenia i zawrzeć umowę przyłączeniową.

Kable prowadzić w pasie drogowym projektowanych ulic i ciągu pieszego. Zasilanie odbiorców energii elektrycznej wykonać poprzez szafki - złącza pomiarowo rozdzielcze. Szafki - złącza należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony ulicy na granicy pomiędzy dwoma kolejnymi działkami.

Docelowo należy przewidzieć oświetlenie projektowanego układu drogowego. Projektowane ulic będą pełnił funkcję ulic lokalnych i dojazdowych. Należy zapewnić średnie natężenie oświetlenia 4 - 8 lx przy równomierności powyżej 0,3. Przewiduje się docelowe zapotrzebowanie mocy szczytowej na terenie projektowanej zabudowy na poziomie 120 kW.

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Warunki techniczne ewentualnej kolizji linii napowietrznej SN 15 kV zostaną wydane po wystąpieniu do Rejonu Energetycznego Ostróda z wnioskiem o podanie warunków przebudowy kolizji. Koszty przebudowy sieci energetycznej ponosi wnioskujący o jej przebudowę.

3. Wyznaczone w planie lokalizację infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- przewiduje się zaopatrzenie w gaz nowej zabudowy poprzez istniejącą stację redukcyjną Waplewo. Z powyższej stacji redukcyjnej gaz może być doprowadzony do projektowanej zabudowy.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. Dla zachowania czystości powietrza atmosferycznego niewskazane jest stosowanie do celów grzewczych węgla kamiennego i paliw węglopochodnych jak koks i węgiel brunatny.

§ 26. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 27. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 28. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RIT – 8 RIT ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45⁰ przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;
- płoty od frontu działek muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywoplot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,
- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych drzewostanów.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze na cele mieszkalne;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45⁰ przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,2 (20%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
1RIT– 8 RIT	30%
1UT	30%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 32. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 14,45ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 24,76ha grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i VI i nieużytków.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska

§ 34. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 35. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.