

UCHWAŁA NR XVI-187/2008
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 18 września 2008 roku.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Jemiołowo (część I) gm. Olsztynek**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 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, Nr 173, poz.1218) 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek”

Rada Miejska w Olsztynku
uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w
obrębie Jemiołowo (część I) w gminie Olsztynek**

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jemiołowo w gminie Olsztynek, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr V - 43/2007 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 marca 2007 roku składa się z dwóch części opracowania.

obszar części pierwszej ograniczony jest:

- od wschodu i południa – graniczy z terenami zainwestowanymi wsi Jemiołowo;
- od północy graniczy z jeziorem Jemiołowskim;
- od zachodu z nieczynną linią kolejową i 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 położonego w obrębie Jemiołowo w gminie Olsztynek 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 1:2000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Olsztynku dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek” 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 scaleń 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 wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
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) UM tereny usług z mieszkaniami;
 - 3) MU tereny istniejącej zabudowy mieszkalno – usługowej
 - 4) MRT tereny zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji funkcji agroturystycznej
 - 5) UT tereny usług turystycznych;
 - 6) ZN tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu;
 - 7) ZCz teren cmentarza zabytkowego zamkniętego
 - 8) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KK tereny ciągów pieszych;
 - b) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - c) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
 - d) KD tereny dróg publicznych
 - 9) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IE energetyka;
 - b) PG kanalizacja sanitarna (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 wegetację 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 najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;

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 **1 RIT ÷ 5 RIT** oraz **11 RIT ÷ 15 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 **6 RIT ÷ 10 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 mieszkalnych związanych z działalnością usługową;

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

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone **1 UM ÷ 4 UM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z mieszkalną.

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

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

§ 9. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny z istniejącą zabudową mieszkalną oznaczone symbolami **1 MU ÷ 4 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno – usługową.

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

- budynków usługowych;
- budynków mieszkalnych uzupełniających istniejącą zabudowę;
- budynków gospodarczych;
- budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20mśc noclegowych itp.;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 10. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony **1 MRT – 2 MRT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, związaną z działalnością rolniczą z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej.

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków usługowych;
- budynków gospodarczych;
- budynków i urządzeń związanych z funkcją agroturystyczną;
- sieci infrastruktury technicznej;
- urządzeń rekreacyjnych.

§ 11. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT, 3UT** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usług turystycznych.

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

- budynków usługowych;

- budynków hotelowych, pensjonatów;
- budynków gospodarczych;
- budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20mśc noclegowych itp.;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

3. Na terenie oznaczonym symbolem **1 UT** dopuszcza się zabudowę mieszkalną związaną z działalnością usługową.

§ 12. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **2UT** z podstawowym przeznaczeniem pod plażę i kąpielisko;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- pomostów;
- budynków związanych z obsługą kąpieliska;
- budynków sanitariatów;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem

1 ZN ÷ 2 ZN z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni nieurządzonej pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach **ZN** dopuszcza się realizację:

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych
- sieci infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 ZCz** z podstawowym przeznaczeniem pod cmentarz zabytkowy zamknięty;

§ 15. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 KK** z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszy

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

- ścieżek rowerowych;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 16.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KJ ÷ 9 KJ** 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.

§ 17.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW ÷ 17 KDW** 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.

§ 18.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną powiatową nr 1435N.

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

- modernizacji drogi;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **ST1 – ST 2** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe)

§ 20. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **PG 1 – PG 7** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorcze przepompownie 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.

§ 21. 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:

- realizację 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 najwyższego 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;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni leśnej oznaczonej w planie symbolem **ZN** z uwagi na dominujące tu grunty pochodzenia organicznego (torfy)
- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo- rekreacyjnych (plaże)
- 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.

3. Objęte ochroną Konserwatorską Stanowiska archeologiczne położone są na terenie **3UT i 14 RIT**. Wszelkie inwestycje, na terenie, w rejonie pokazanego w rysunku planu stanowiska archeologicznego, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ, a wyniki których, pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu.

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

2. Do obszarów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się: teren jeziora Jemiołowskiego oraz kompleksy gruntów pochodzenia organicznego oznaczone w planie symbolem **1 ZN** i **2 ZN**. Teren ten jest wyłączony z zabudowy kubaturowej z uwagi na ochronę gruntów pochodzenia organicznego. Ochrona jeziora Jemiołowskiego polegać będzie na realizacji w zabudowie na całym terenie kanalizacji sanitarnej łącznie z siecią wodociągową.

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KK, KJ, KDW; KD;**
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **UM, 2 UT;**

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.

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

§ 25. 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.

§ 26. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowa międzynarodowa E-77 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez: drogę powiatową nr 1435N Olsztynek – Jemiołowo – droga krajowa nr 7.

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

- symbolem **1 KD** – droga powiatowa nr 1435N, szerokość w liniach rozgraniczających **10m – 15m**, jest to droga lokalna jednojezdniowa o szerokości jezdni 6m.
- symbolem **1KDW – 17KDW** 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:

- nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - chodników
 - ścieżek rowerowych
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
2. dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem **1KJ – 12KJ** ustala się szerokości od 4,5m – 6m; nawierzchnię naturalną – żwirową, trawiastą, z utwardzeniem na skłonach spadków powyżej 5%.
 3. dla ciągów pieszych oznaczonych symbolem **1KK** ustala się szerokość ok. 4m; nawierzchnię naturalną – trawiastą.
 4. ciąg pieszy **1 KK** z uwagi na przebieg na nasypie (grobli) wyznacza się szerokości ok. 8m – 10m w liniach rozgraniczających

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

Na terenie opracowania nie przebiega obecnie magistrala wodociągowa, z której można zasilić obiekty miejscowości Jemiołowo. Nieliczne działki posiadają studnie kopane,

z których mieszkańcy zaopatrują się w wodę. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenia należy dokonać do najbliższej istniejącej magistrali wodociągowej zapewniającej dostawę wody w wymaganej ilości oraz pod wymaganym ciśnieniem. 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.

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

§ 29. 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 przepompownie lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne (PG) – łącznie przewiduje się wykonanie 7 takich obiektów. Przepompownie tłoczyć będą ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie bądź ciśnieniowo skierowane zostaną do istniejącej kanalizacji sanitarnej, a w konsekwencji do oczyszczalni ścieków.
- Przez teren opracowania przebiega kolektor tłoczny, do którego przewiduje się odprowadzić ścieki z terenu objętego opracowaniem.
- Dla działek, przez które jest prowadzony w/w kolektor należy wykonać przepompownie lokalne, a włączenia do kolektora dokonać poprzez komory zasuw (KZ).
- W miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej przewidziano komory rozprężne (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).
- 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. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

3. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.
4. 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.

§ 30. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się:

Teren opracowania znajduje się pomiędzy jeziorami Jemiółowo i Wenyk w obszarze działania KE ENERGA S.A Oddział Olsztyn obsługiwany przez służby energetyczne Rejonu Energetycznego Ostróda.

W sąsiedztwie terenu opracowania przebiegają linie napowietrzna LSN 15 kV relacji GPZ Olsztynek – Nidzica i LSN 15 kV Olsztynek Samin. Docelowe zainwestowanie przewiduje zabudowę rekreacyjną, mieszkaniową i terenów z przeznaczeniem na usługi turystyczne. Zapotrzebowanie na energię elektryczną na poziomie 800 kW

Zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru położonego w sąsiedztwie jeziora Jemiółowo proponuje się z istniejących stacji transformatorowych Jemiółowo Kolonia (z LSN15 kV SAMIN) i Jemiółowo Wieś (z LSN 15 kV Nidzica) po przystosowaniu ich do wyprowadzenia dodatkowych obwodów oraz projektowanych stacji ST1, ST2 liniami elektroenergetycznymi LNN 0,4 kV poprzez złącza rozdzielczo – pomiarowe usytuowane w pasach drogowych projektowanych ulic na granicy pomiędzy działkami. Stacje ST1 i ST2 usytuowane zgodnie z rysunkiem planu podłączyć przelotowa projektowaną linią kablową LSN wybudowana jako połączenie pomiędzy liniami Olsztynek Samin i Olsztynek Nidzica.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru położonego w sąsiedztwie jeziora Wenyk proponuje się z istniejącej stacji transformatorowych Jemiółowo Kolonia IV (z LSN15 kV NIDZICA) po przystosowaniu jej do wyprowadzenia dodatkowych obwodów.

3. Realizacja zadania w miarę postępu zainwestowania.

Projekt budowlany zagospodarowania terenu poprzedzić procedurą uzyskania warunków przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej w KE ENERGA S.A. Oddział Olsztyn w Rejonie Energetycznym Ostróda. W przypadku kolizji linii z projektowaną zabudową przebudowa linii dokonywana jest na koszt inwestora

4. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem 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 (na koszt inwestora) oraz dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

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

§ 31. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych.

§ 32. 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

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

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

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RIT – 15 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 w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze 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 9,5m 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, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,
- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych drzewostanów.

2. Na terenie **14 RIT** znajduje się objęte ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne. Wszelkie inwestycje, w rejonie pokazanego w rysunku planu stanowiska archeologicznego, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ. Wyniki badania sondażowego pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UM – 4 UM** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalno - usługowych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze na cele mieszkalne, usługi lokalizowane w parterach;
- dopuszcza się możliwość realizacji dwóch budynków (mieszkalnego i usługowego) na działce przy zachowaniu określonej (0,3) intensywności zabudowy
- 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 w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m 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 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki;

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MU – 4 MU** modernizacja istniejącej zabudowy i uzupełnienie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu następujących warunków:

- nowa uzupełniająca zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie istniejących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- 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 w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- 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 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNR – 2 MNR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynku od terenu przy wejściu do budynku do kalenicy głównej nie może przekroczyć 10m;
- budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o wysokości do 5m, od powierzchni terenu przy wejściu do budynku do kalenicy.

2. poniższe warunki dotyczą budynków mieszkalnych i gospodarczych:

- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45⁰, lub dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowych według indywidualnych rozwiązań;
- układ kalenic w bryle głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki;
- płoty od frontu działki muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem.

§ 39. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 UT, 3UT** 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 w kolorze czerwieni;
- nachylenie połaci dachowych 30 – 45⁰, przy dachach mansardowych nachylenie połaci według indywidualnych rozwiązań;
- wysokość budynku (hotel, pensjonat) nie może przekroczyć 10m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,35 (35%) powierzchni działki;
- na terenie należy przewidzieć parking na około 20 miejsc parkingowych samochodów osobowych;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny

2. Na terenie **3UT** znajduje się objęte ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne. Wszelkie inwestycje, w rejonie pokazanego w rysunku planu stanowiska archeologicznego, związane z pracami ziemnymi muszą być poprzedzone archeologicznym badaniem sondażowym, na które należy uzyskać pozwolenie z WKZ. Wyniki badania sondażowego pozwolą na wydanie warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu.

3. Na części terenu **2 UT** położonej w sąsiedztwie drogi powiatowej ustala się warunki realizacji nowej zabudowy jak w **ust. 1**

§ 40. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UT** ustala się, że jest to teren przestrzeni publicznej z następującymi warunkami do realizacji nowej zabudowy:

- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, plaże, kąpieliska oraz w sąsiedztwie drogi urządzenia i obiekty związane z obsługą ludności korzystającej z kąpieliska;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej muszą być włączone do systemu, do tego czasu dopuszcza się sanitariaty ekologiczne.

Rozdział 8

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

§ 41. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 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– 15 RIT	30%
1UM – 3 UM	30%
1 MU - 4 MU	30%
1UT, 3 UT	30%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 42. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy usługowo- mieszkalnej i rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną (części I) o łącznej powierzchni 5,34 ha. Ogółem projektem planu (część I i część II) objęte są grunty o powierzchni ok. 68 ha grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i VI i nieużytków.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/-/ Jan Budziński