

UCHWAŁA NR XXXVIII-360/2010

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 30 czerwca 2010 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek

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 , z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 , z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138,poz.974, Nr 173, poz.1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241) 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880 oraz z 2008 r. Nr 199,poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek”

Rada Miejska w Olsztynku uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XII-139/2008 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 stycznia 2008 roku.

obszar objęty planem ograniczony jest:

- od południa jeziorem Pluszne,
- od wschodu i od północy graniczy kompleksami leśnymi;
- od zachodu z drogą krajową nr 58;

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru istniejącego ośrodka wypoczynkowego, przewidzianego pod utrzymanie na tym terenie funkcji turystycznej – całorocznej, o wysokim standardzie wyposażenia.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:2000.

2. Załączniki planu uchwalane przez Radę Miejską w Olsztynku stanowią także:

- stwierdzenie zgodności planu 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 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,
- 2.** Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) UT tereny usług turystycznych;
 - 2) US teren urządzeń sportowych, plaży i kąpieliska
 - 3) ZL teren zieleni leśnej
 - 4) WS teren wód otwartych
 - 5) tereny komunikacji, w tym:
 - a) UKS tereny obsługi komunikacji i parkingu
 - b) KDW tereny dróg wewnętrznych;
 - c) KDG droga krajowa klasy G (poza zasięgiem opracowania)
 - 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IK kanalizacja sanitarna (przepompownie ścieków)
 - b) IE stacja transformatorowa

§ 5. Ilekczo 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,
- **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,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji budynków
- **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,

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 **1UT ÷ 5 UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne i rekreacyjne;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz uzupełnienie następujących obiektów:

- hoteli;

- gastronomii I innych usług turystycznych;
- budynków gospodarczych związanych z działalnością usług turystycznych;
- garaży;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1US- 2US** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia związane ze sportami wodnymi, plażą i kąpieliskiem i rekreacją;

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

- hangarów na łódzie;
- małych boisk sportowych (korty tenisowe, siatkówka, koszykówka itp);
- sanitariatów, szatni itp
- małej architektury związanej z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową terenu,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 8.1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren wchodzący w obszar ośrodka wypoczynkowego, oznaczony symbolem **1 ZL ÷ 3 ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń wysoką i leśną związaną z rekreacją i wypoczynkiem, a stanowiącą strefę buforową od kompleksów leśnych poza ośrodkiem.

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

- tras rowerowych po duktach leśnych,
- ścieżek spacerowych i dydaktycznych,
- małej architektury związanej z funkcją wypoczynkową terenu.

§ 9. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod teren Jeziora Pluszne, z istniejącymi kąpieliskami i pomostami.

§ 10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW i 2 KDW** z podstawowym przeznaczeniem drogi dojazdowe;

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

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

§11. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1UKS** z przeznaczeniem na parking oraz punkt obsługi związany z samochodami (kanał samochodowy istniejący, itp.)

§12. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 IE** z podstawowym przeznaczeniem pod stację transformatorową

§13. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **IK** 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.

§ 14. 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:

- realizacja nowej zabudowy, musi być wkomponowana w istniejący krajobraz, oraz nawiązywać powinna do cech architektury regionalnej. Założenie to spełnione będzie przez stosowanie w budynkach materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp, dachów wysokich o nachyleniu połaci ok. 30-50⁰, 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).
- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w terenach zielonych, ciągach komunikacyjnych, oraz terenach sportowych i zieleni urządzonej
- obiekty gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej, nachylenie połaci dachowych ok. 30⁰.
- wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek.
- wyłączenie z zabudowy obiektami budowlanymi terenów zieleni oznaczonej w planie symbolem **1 ZL ÷ 3 ZL**
- przy realizacji zabudowy należy bezwzględnie zachować istniejące drzewa lub grupy drzew.
- wydzielanie poszczególnych części funkcjonalnie powiązanych ośrodka powinno być realizowane bez zastosowania ogrodzeń. Dopuszcza się oddzielanie części ośrodka wypoczynkowego żywopłotami.

3. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą Obiektu Melioracyjnego (Wojewódzkim Zarządem Melioracji Wodnych)

4. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007r.).

§ 15. 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 położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. W związku z tym w jego obrębie obowiązują postanowienia rozporządzenia nr 114 z dnia 3 listopada 2008r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej. Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:
 - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką
 - 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm. 1);
 - 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 - 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
 - 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
 - 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
 - 3. Teren opracowania, leży w obrębie specjalnej ostoi ptaków Natura 2000 pod nazwą Puszcza Napiwodzko - Ramucka (kod obszaru PLB280007). Ostoje ptasie w ramach sieci Natura 2000 zostały utworzone rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U nr 229 z 2004 r., poz.2313). Celem wyznaczenia ostoi jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie. „Puszczę Napiwodzko - Ramucką” – jako obszar specjalnej ochrony utworzono głównie ze względu na ochronę ptaków krajobrazu leśnego. Na terenie Zespołu Hotelowego „Kormoran” stwierdzono kryteria łęgowości dla 17 gatunków ptaków. Dominatem ugrupowania ptaków lęgowych jest zięba *Fringilla coelebs*. Gatunkami współdominującymi są modraszka *Parus caeruleus*, pleszka *Phoenicurus phoenicurus*, pierwiosnek *Phylloscopus collybita*, świstunka leśna *Phylloscopus sibilatrix*, rudzik *Erithacus rubecula*, dzięcioł duży *Dendrocopos major*. Skład ugrupowania uzupełniają: muchołówka szara *Muscicapa striata*, kos *Turdus merula*, drozd śpiewak *Turdus philomelos*, pełzacz leśny *Certhia familiaris*, piecuszek *Phylloscopus trochilus*, bogatka *Parus major*, szczygieł *Carduelis crduelis*, strzyżyk *Troglodytes troglodytes*, kapturka *Sylvia aricapilla*, wilga *Oriolus oriolus*, i krzyżówka *Anas platyrhynchos*. Są to gatunki pospolite w zadrzewionym terenie zabudowanym. Nie stwierdzono występowania na obszarze ośrodka gatunków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na funkcjonowaniu ośrodka wypoczynkowego na gatunki ptaków podlegające priorytetowej na obszarze Natura Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Napiwocko-Ramucka” oraz na stan ich siedlisk.
 - 4. Na terenie objętym planem przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji należy wykonać rozpoznanie powierzchniowe terenu pod kątem występowania stanowisk archeologicznych. W przypadku odkrycia w czasie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, zgodnie z Art. ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku, każdy kto dokonał takiego odkrycia obowiązany jest:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza lub prezydenta miasta)

Rozdział 4

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

§ 16. Na obszarze planu nie występują tereny realizacji celów publicznych

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.

§ 17. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią;

§ 18. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

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

§ 19. 1. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga krajowa nr 58 (klasy technicznej G), drogą wewnętrzną (oznaczoną symbolem **1KDW**).

2. Ustala się rezerwę terenu pod rozbudowę drogi krajowej nr 58 o szerokości 25m od osi drogi;

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy związaną z hałasem na 100m od krawędzi jezdni drogi krajowej pod realizację zabudowy turystycznej związanej ze stałym pobytem ludzi

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

- symbolem **1 KDW i 2 KDW** drogi wewnętrzne, gospodarcze o szerokości jezdni 6m - jedno jezdniowe, realizowane jako ciągi pieszo jezdne.

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

Na terenie opracowania przebiega obecnie sieć wodociągowa, z której są zasilane obiekty ośrodka wypoczynkowego Mierki. Dla terenów objętych opracowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej w przypadku jej zużycia lub przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów. Na 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.

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

Całość zabudowy w granicach opracowania objęta jest siecią kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków przez przepompownię do oczyszczalni ścieków w Olsztynku. Dopuszcza się przebudowę istniejących odcinków sieci w przypadku jej zużycia, lub rozbudowy istniejących obiektów.

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

Teren opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływania KE ENERGA - OPERATOR S.A Oddział w Olsztynie. Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z istniejącej linii terenowej SN 15 kV. Na terenie opracowania, przewidziano budowę stacji transformatorowej **11E**, kontenerowej lub słupowej włączonej w istniejącą linię napowietrzną SN15 kV na warunkach określonych przez KE ENERGA - OPERATOR S.A Oddział w Olsztynie Rejon Energetyczny Olsztyn. Lokalizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z wymogami obowiązujących norm i przepisów.

W przypadku wystąpienia kolizji linii napowietrznej SN 15 kV z projektowanym zainwestowaniem, należy ją przebudować (skablować) po uzyskaniu warunków z Koncernu ENERGA - OPERATOR SA w Olsztynie Rejon Olsztyn. Koszty przebudowy ponosi wnioskodawca.

2. Przed rozpoczęciem zabudowy poszczególnych działek, po uzyskaniu prawa do terenu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele zobowiązani są uzyskać w Koncernie ENERGA - OPERATOR SA 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 pełniły 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.

3. 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 o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Koszty przebudowy sieci 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. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych z koniecznością stosowania paliw niskoemisyjnych.

§ 25. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, 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

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

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT ÷ 4 UT** ustala się następujące warunki przebudowy i rozbudowy oraz uzupełnień istniejącej zabudowy.

- maksymalna wysokość rozbudowywanych budynków nie może przekroczyć wysokości istniejących obiektów kubaturowych,
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką w kolorze czerwieni;
- na przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy realizować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połach dachowych 30 – 50°;
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni,
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny
- wysokość budynku gospodarczego nie może przekroczyć 7,5m od powierzchni terenu do kalenicy głównej;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki;
- ustala się konieczność bezwzględnego zachowania istniejących drzewostanów.

§ 29. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu **5 UT** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu z uwagi na istniejące drzewostany:

- ustala się możliwość realizacji nietrwałych obiektów turystycznych jak małe pole namiotowe do 20 stanowisk, które mogą być rozmieszczone grupami wynikającymi z chłonności terenu,
- ustala się możliwość realizacji nietrwałych obiektów turystycznych jak karawaning do 20 stanowisk, które mogą być rozmieszczone grupami wynikającymi z chłonności terenu,
- zarówno karawaning jak i urządzenia sanitarne pola namiotowego muszą być zlokalizowane jak najbliżej drogi wewnętrznej i włączone do systemów infrastruktury technicznej.
- Łączna ilość miejsc noclegowych karawaningu i pola namiotowego nie może przekroczyć 100mśc.
- ustala się możliwość realizacji zabudowy związanej z gospodarką rybacką (hangar na łodzie, dom rybaka itp.) na terenie wolnym od zadrzewień, poza nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi krajowej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US ÷ 2 US** ustala się, że są to tereny urządzeń sportowych i rekreacyjnych z następującymi warunkami zagospodarowania terenu:

- ustala się możliwość realizacji urządzeń sportowych o charakterze otwartym, takich jak boiska do gry, korty tenisowe, plaże kąpieliska;
- sanitariaty realizowane przy tych terenach muszą być włączone do systemu kanalizacji sanitarnej;
- tereny zieleni sąsiadującej z urządzeniami sportowymi winny pełnić funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe dopuszcza się realizację oświetlenia oraz obiektów małej architektury, o architekturze i materiale ścian tradycyjnych tj, drewno, kamień, dachy strome kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się krycie gontem lub trzcina. Wskazane jest przy modernizacji ośrodka na teren zieleni opracowanie projektu założeń zieleni

§ 31. Dla terenów zieleni **1 ZL ÷ 3 ZL** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKS** ustala się możliwość realizacji miejsc parkingowych i punktu obsługi samochodów na terenie nie zadrzewionym z zakazem naruszania istniejącego drzewostanu.

Rozdział 8

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

§ 33. 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 %
1UT – 5 UT	30%
1ZL - 3ZL	30%
1US – 2 US	30%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Budziński