

**UCHWAŁA NR XXX-314/2002**  
**RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU**  
**z dnia 27 czerwca 2002 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek**

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt 5, Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 roku poz. 139 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Olsztyнку uchwala co następuje:**

**§ 1.**

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek. Sektor „A”. Sektor „B”. Sektor „C”**

**§ 2.**

1. **Uchwalony plan** składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunków w skali 1:1 000 zatytułowanych:
  - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek Sektor „A”.
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek Sektor „B”.
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Ząbie w gminie Olsztynek Sektor „C”
2. **Oryginał planu** przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Olsztyнку, a kopie w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Olsztynie, w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, w Urzędzie Wojewódzkim Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie.
3. **Integralną częścią planu są rysunki planu**, stanowiące trzy załączniki do niniejszej uchwały : załącznik nr 1; załącznik 2; załącznik 3.
4. **W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu** są następujące oznaczenia graficzne:
  - granice opracowania;
  - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
  - funkcje i parametry ulic;
  - linie zabudowy;
  - sposób użytkowania terenu w/g oznaczeń odpowiednimi symbolami;
  - zasady podziału na działki;

**§ 3.**

**Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **rysunku planu** – są to rysunki planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - jest to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - są to, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) **intensywności zabudowy** należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki.

#### § 4.

##### **Zasady rozwiązań komunikacyjnych**

Teren objęty opracowaniem planu położony jest przy drodze gminnej Kurki – Ząbie oraz przy ulicach dojazdowych do zabudowy turystycznej.

Teren projektowanej zabudowy obsługiwany będzie przez ulice dojazdowe. Ze względu na turystyczny charakter projektowanej zabudowy na ulicach ustala się realizację nawierzchni naturalnej (żwirowej, lub innej nie wymagającej uzbrojenia ulic w kanalizację deszczową)). Szerokość ulic dojazdowych, które projektuje się jako ciągi pieszo - jezdne w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 – 8,0m. W granicach opracowania planu ulice (drogi) dojazdowe nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych.

#### § 5.

##### **Zasady uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.**

##### **Zaopatrzenie w wodę**

Projektowana zabudowa zaopatrywana będzie z indywidualnych ujęć wody. Dopuszcza się realizację wodociągu wiejskiego w momencie włączenia zabudowy wsi do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

##### **Kanalizacja sanitarna**

Nową zabudowę projektuje się skanalizować docelowo siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej z włączeniem do gminnego systemu kanalizacji. Do czasu realizacji systemu gospodarkę ściekową należy rozwiązać w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe posiadające atest dopuszczający je do stosowania, a ścieki wywozić do punktu zlewnego najbliższej oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu gminnego systemu kanalizacji sanitarnej pozwalającego na skanalizowanie projektowanej zabudowy ustala się konieczność włączenia do systemu wszystkich domków. Skanalizowanie zabudowy letniskowej i turystycznej nie stanowi zadań dla realizacji celów publicznych.

##### **Elektroenergetyka**

Teren opracowania zlokalizowany jest w obszarze działania Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie, na terenie obsługiwanym przez Rejon Energetyczny Olsztyn.

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w energię elektryczną z projektowanego transformatora słupowego realizowanego w nawiązaniu do istniejącej linii SN 15kV zgodnie z warunkami wydanymi przez Rejon Energetyczny w Olsztynie.

Przy lokalizacji budynków należy uwzględnić wymogi normy PN-75/E-05100 w zakresie odległości od przewodów istniejących linii SN 15 kV i nn 0,4 kV

Ewentualna przebudowa linii napowietrznej SN 15 kV, na terenie opracowania wymaga uzyskania w ZEO S.A. warunków technicznych przebudowy i zawarcia umowy o przebudowie.

### **Gospodarka odpadami**

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

### **Gospodarka ciepła**

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych. W nowej zabudowie obowiązuje zakaz ogrzewania węglem i paliwami węglowodnikami.

## **§ 6.**

### **Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania działek na terenie objętym planem.**

Z uwagi na wysokie walory krajobrazowe teren w całości objęty jest formą ochrony jako obszar chronionego krajobrazu. W związku z tym nowe zagospodarowanie nie może stanowić dysonansu w krajobrazie. W szczególności odnosi się to do wyglądu nowych budynków, do zachowania proporcji budynków i rodzaju projektowanych materiałów.

Ustala się wysokość budynków do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dach o nachyleniu połaci 35<sup>0</sup>-50<sup>0</sup>. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym. Dopuszcza się także krycie dachu gontem lub trzcina. Wyklucza się krycie eternitem lub papą.

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. Wysokość części parterowej budynku nie może przekroczyć 3,0 m w świetle konstrukcji.

Wskazane materiały do ogrodzeń to drewno lub naturalna zieleń – żywopłoty. Ustala się, że wskazane w planie działki nie mogą być dzielone na mniejsze celem zwiększenia ilości działek. Możliwe jest natomiast łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą. Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,1 (10%).

W planie wskazane są tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych. Są to tereny o obniżonej nośności gruntu i płytkim poziomie wód gruntowych. Lokalizacja budynków na tych terenach będzie wymagała przystosowania odpowiedniego budynku do tych warunków.

Na terenie wskazanych na rysunku planu **stanowisk archeologicznych** podlegających ochronie, przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania archeologiczne. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonych stanowisk należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

## **§ 7.**

**Dla terenów oznaczonych w rysunku planu odpowiednimi symbolami ustala się poniższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**UT** - projektowana zabudowa letniskowa. Warunki zabudowy określone są w § 6.

- UT1** – projektowana zabudowa letniskowa z istniejącym stanowiskiem archeologicznym zlokalizowanym na części terenu działek. Prace ziemne należy wykonywać pod nadzorem Konserwatora Zabytków w Olsztynie
- M** - adaptowana zabudowa mieszkalna
- ZN** teren zieleni niskiej wyłączony z zabudowy kubaturowej
- LS** adaptowana zieleń leśna wyłączona z zabudowy kubaturowej
- R** teren rolny wyłączony z zabudowy kubaturowej
- D 6-8/1x 5,0/** adaptowane i projektowane ulice dojazdowe

#### § 8.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w §7.

Symbol terenu oznaczonego w §7 Uchwały.	Wysokość procentowa stawki
UT	20%
UT1	20%

#### § 9.

W zasięgu opracowania uchwalonego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek zatwierdzone Uchwałą Nr XXIII-149/92 z dnia 19 grudnia 1992 roku Rady Miejskiej w Olsztynku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 1 poz. 5 z 1993r.

#### § 10.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Olsztynku.

#### § 11.

Uchwała wraz z załącznikiem graficznym podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

#### § 12.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

mgr Alicja Woźnicka