

UCHWAŁA NR XI-120/2007
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 Olsztynek”

Rada Miejska w Olsztynku
uchwała

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

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świerkocin obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XXXVII-350/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 21 września 2006 roku ograniczony jest:

- od wschodu i południa terenami leśnymi
- od zachodu terenami rolnymi oraz zainwestowanymi wsi Świerkocin

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 Świerkocin 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 1:1000.

1. 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.

2. 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 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) MNR tereny zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji funkcji agroturystycznej
- 3) U tereny zabudowy usługowej
- 4) ZN tereny zieleni nieurządzonej w dotychczasowym użytkowaniu

tereny komunikacji, w tym:

- KD - tereny dróg publicznych
- KDW - tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
- KJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych

5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) IE energetyka
- b) IW ujęcie wody
- c) IK kanalizacja (przepompownie ścieków)

§ 5. Ile razy 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 najwyżej 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 + 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 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 **1MNR + 3 MNR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z możliwością realizacji funkcji agroturystycznej

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

- budynków mieszkalnych;
- budynków gospodarczych;
- urządzeń związanych z funkcją agroturystyczną
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 8. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową związaną obsługą ludności oraz usług turystycznych

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

- budynków usługowych;
- budynków gospodarczo-składowych oraz garaży;
- budynków mieszkalnych związanych z funkcją podstawową;
- budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20mśc noclegowych itp.;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

§ 9. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **ZN** podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni nieurządzonej. Tereny te są wyłączone z zabudowy kubaturowej

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

- ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszych;
- ciągów infrastruktury technicznej;

§ 10. 1. Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1KD ÷ 2 KD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne

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

§ 11.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW ÷ 3 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.

§ 12.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ ÷ 4KJ** 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.

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

§ 14. 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.

§ 15. 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 35-45°, 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 9,0m. 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 przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- wyłączenie z zabudowy kubaturowej terenów zieleni leśnej oznaczonej w planie symbolem **ZN**
- realizację 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 rekreacji indywidualnej 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 działki około 1500m² z tolerancją do 20% powierzchni.

3. Objęte ochroną Konserwatorską Stanowiska archeologiczne położone są na terenie **1 ZN**. 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.

§ 16. 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 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.
- 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. „Puszcze Napiwodzko - Ramucka” – jako obszar specjalnej ochrony utworzono głównie ze względu na ochronę ptaków krajobrazu leśnego. Działania ochronne będą prawdopodobnie polegały głównie na ochronie strefowej, zachowaniu krajobrazu leśnego w aktualnym zróżnicowaniu (śródleśne tereny otwarte i siedliska wodno-błotne), zachowaniu martwego i obumierającego drewna w lesie (wg zasad stosowanych w leśnych kompleksach promocyjnych).

Rozdział 4

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

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

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**, **KDW**, **KJ**;
- tereny usług oznaczone na rysunku planu **1U**.

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.

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

§ 19. 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.

§ 20. Teren objęty opracowaniem obsługiwany jest drogą gminną publiczną podwiązaną do drogi krajowej nr 58 Olsztynek - Szczuczyn

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

- symbolem **1KD– 2KD** szerokość w liniach rozgraniczających **10m - 12m**, są to drogi jednojezdniowe o szerokości jezdni 5m.

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.

3. symbolem **1KDW – 3KDW** 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.

4. 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%.

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

- Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenia należy dokonać do istniejącej magistrali zlokalizowanej na północny zachód od granicy opracowania (na planie miejsce oznaczono jako W1).
- 2.** 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. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność układu wodociągowego.

3. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury jak zasuwy, 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.
4. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.
5. Wyznaczone w planie ciągi instalacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

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

- 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.

- w punktach oznaczonych jako **IK1** oraz **IK2** należy usytuować przepompownie lub w uzasadnionym przypadku tłocznie główne. Obie przepompownie tłoczyć będą ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie skierowane zostaną do istniejącej kanalizacji sanitarnej a w konsekwencji do oczyszczalni ścieków.

- w miejscach włączenia kanalizacji tłocznej do kanalizacji grawitacyjnej przewidziano komory rozprężne (KR1, KR2). Dla niewielkiej ilości działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do w/w systemu może być utrudnione. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji przewidzieć należy wykonanie przepompowni lokalnych (indywidualnych). Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

2. 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.

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

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

5. 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.

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

- Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Olsztynek – Nidzica2. 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 dwóch stacji transformatorowych kompaktowych lub kontenerowych (St1 i St2) włączonych w linię kablową eSN 15 kV. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15 kV i eNN 0,4 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu.

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. **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.

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

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych, niewskazane jest stosowanie do celów grzewczych paliw wysokoemisyjnych (węgla i paliw węglowodopochodnych)

§ 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 ÷ 10 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 35 – 45°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9m 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 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,
- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych drzewostanów.

2. dla terenów **5RIT ÷ 7 RIT** z uwagi na większe różnice wysokości terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku oraz lokalizowanie zabudowy na terenie nie wymagającym prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U** 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 35 – 45°;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,6 (60%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%, powierzchni działki;
- ustala się konieczność realizacji miejsc parkingowych do usług na terenie działki usługowej.
- Uciążliwość usług musi zmieścić się w granicach zajmowanej działki.

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MNR ÷ 3 MNR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze
- 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 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- wysokość budynku nie może przekroczyć 9 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;

2. Prowadzenie działalności rolniczej na wydzielonej działce powinno być ograniczone do produkcji roślinnej, ogrodniczej, rolnictwa alternatywnego jak zielarstwo itp. Produkcja rolna nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy na działkach sąsiednich

Rozdział 8

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

§ 32. 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%
1MNR – 2 MNR	30%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 33. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 11,23 ha. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 20ha grunty nie objęte wnioskiem rolnym stanowią tereny niskich klas bonitacyjnych kl V i VI i nieużytków.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Budziński