

UCHWAŁA NR XXXVIII-359/2010
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 30 czerwca 2010 roku.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Gąsiorowo II w gm. 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 , 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
Gąsiorowo II w gminie Olsztynek

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gąsiorowo II w gminie Olsztynek, obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr X - 104/2007 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 8 listopada 2007 roku.

obszar objęty planem ograniczony jest:

- od południa zabudową wsi Gąsiorowo Olsztyneckie
- od wschodu teren z opracowanym planem miejscowym pod zabudowę rekreacyjną;
- od zachodu tereny położone w sąsiedztwie jeziora Mielno;
- od północy niewielkim kompleksem leśnym;

ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod rozwój funkcji turystycznej – całorocznej, o wysokim standardzie wyposażenia.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gąsiorowo II 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.

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 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 oraz jeziora,
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) UT tereny usług turystycznych;
 - 2) UTM tereny zabudowy turystyczno -mieszkalnej (apatramentowce)
 - 3) UTR tereny zabudowy turystyczno – rolniczej (stajnie, hippika itp)

- 4) ZP teren zieleni parkowej
- 5) ZN teren zieleni niskiej nieurządzonej
- 6) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IK kanalizacja sanitarna (przepompownie ścieków)
 - b) IE stacja transformatorowa

§ 5. Ilekcioć w tełcsie planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – naleŹy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – naleŹy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku,
- **rysunku planu** – naleŹy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – naleŹy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przewaŹa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu uŹytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – naleŹy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niŹ podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – naleŹy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - naleŹy 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 podłoŹu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niŹ 10 m²,
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu słuŹących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, uŹyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- **uŹytkowaniu terenu** – naleŹy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **maksymalnej wysokości zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyŹej połoŹonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- **obiekcie małej architektury** – naleŹy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - naleŹy przez to rozumieć linię, której nie moŹe 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.
- **nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora** - naleŹy przez to rozumieć linię, której nie moŹe przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy. Linia ta zlokalizowana jest w odległości 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.

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** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne;

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

- hoteli;
- budynków mieszkalnych;
- budynków związanych z odnową biologiczną (SPA) tj, basen kryty, aquapark, gabinety odnowy, itp
- garaży;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1UTM** z podstawowym przeznaczeniem pod budynki mieszkalne;

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

- budynków mieszkalnych;
- garaży;
- budynków gospodarczych;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1UTR** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne – związane z hippiką;

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

- budynków mieszkalnych;
- garaży, parkingów;
- budynków gospodarczych;
- stajni;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 9.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod park rekreacyjny.

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

- budynku mieszkalnego i gospodarczego związanego z obsługą urządzeń rekreacyjnych w parku;
- zieleni wysokiej, niskiej i średniej wysokości;
- urządzeń sportowych i innych urządzeń rekreacyjnych (np: jacuzzi, zewnętrzne, sauna fińska itp)
- ścieżek spacerowych;
- małej architektury;
- oświetlenia;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW** i **2 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne. Projektuje się podniesienie rangi drogi **1KDW** do drogi publicznej.

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

§ 12. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską nieurządzoną

§ 13. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 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.

§ 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. Od strony zabudowy wsi Gąsiorowo Olsztyńskie 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. 30-45⁰, 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). Na terenie oznaczonym symbolem UT zlokalizowane będą obiekty związane z funkcją specjalistyczną SPA (baseny, akwapark, gabinety odnowy itp) o wysokości do czterech kondygnacji z dachami w formie dachów odwróconych – zielonych tzw. ogrody na dachach. Taka forma dachu wszystkie budynki wkomponuje w otaczający krajobraz, w którym dominuje zieleń.
- realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w terenach zielonych, ciągach komunikacyjnych, urządzeniach sportowo- rekreacyjnych.
- obiekty gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej.

§ 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 Jeziora Mielno, w związku z tym w jego w obrębie obowiązują rygory rozporządzenia nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 roku (Dz. Urz. nr 176 z dnia 17 listopada 2008r poz. 2574) Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, 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. Dopuszczalna ilość miejsc noclegowych w obiektach hotelowych do 100 osób. Zwiększenie liczby miejsc w obiektach hotelowych możliwa jest tylko i wyłącznie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znaczącego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno

Rozdział 4

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

- § 16.** Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;

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 terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

- § 18.** 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.

§ 19. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowa międzynarodowa E-7 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez: drogą wojewódzka nr 537, a następnie drogę wewnętrzną (oznaczoną symbolem **1KDW**) będącą własnością gminy i postulowaną w planie do podniesienia rangi do drogi publicznej.

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

- symbolem **1 KDW – 2 KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **10 - 15m**, są to drogi dojazdowe, wewnętrzne, jedno jezdniowe.

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. droga **1KDW** postulowana jest do podniesienia rangi do drogi gminnej publicznej z uwagi na funkcję jaką będzie pełniła w stosunku do projektowanej zabudowy. Projektowana klasa techniczna drogi – L. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających **15m** oraz jedna jezdnia 6m.
3. droga **2KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **10m**, oraz jedna jezdnia 5m.

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

Na terenie opracowania nie przebiega obecnie magistrala wodociągowa, z której można zasilić obiekty Gąsiorowo II. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Włączenia należy dokonać do najbliższej istniejącej magistrali wodociągowej zapewniającej dostawę wody do celów konsumpcyjnych w wymaganej ilości oraz pod wymaganym ciśnieniem w miejscowości Gąsiorowo Olsztyńskie. Wariantowo – dopuszcza się zaopatrzenie obiektów SPA z istniejącego (nieczynnego) ujęcia wody w Gąsiorowie po jego rozbudowie o dodatkową studnię. 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. 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.

Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych, ich realizacja może być przeprowadzona na warunkach Zarządcy sieci.

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

3. Dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody ze stacją uzdatniania w przypadku gdy będzie to wynikało z rachunku ekonomicznego.

UWAGA:

Przed włączeniem projektowanej sieci wodociągowej należy sprawdzić również czy średnica i ciśnienie istniejącego przewodu wodociągowego są wystarczające aby zapewnić dopływ wody do wszystkich punktów sieci.

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

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków przy założeniu obowiązujących minimalnych spadków i maksymalnym wykorzystaniu ukształtowania terenu. Ponadto w miejscach, gdzie nie jest możliwe grawitacyjne odprowadzenie ścieków należy usytuować przepompownię lub w uzasadnionym przypadku tłocznnię główną – Przepompownia tłoczyć będzie ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie bądź ciśnieniowo skierowane zostaną one do najbliższej istniejącej kanalizacji sanitarnej - do systemu gminnego i w konsekwencji do oczyszczalni ścieków na warunkach Zarządcy sieci.

Na etapie prac projektowych należy prześledzić konfigurację terenu i sprawdzić konieczność wykonania przepompowni ścieków na trasie kolektora odprowadzającego ścieki z obszaru objętego opracowaniem (kierunek odprowadzenia ścieków powinien wynikać z rachunku ekonomicznego)

Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od 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. Stosowany materiał i technologia wykonawstwa winny zapewnić całkowitą szczelność kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Olsztynek – SAMIN po przystosowaniu linii do nowych warunków zagospodarowania terenu poprzez zastosowanie obostrzeń wynikających z przebiegu przez teren zabudowy turystycznej i wykonaniu uziemień w pobliżu projektowanej zabudowy. Na terenie opracowania, w miarę postępu zainwestowania przewidziano budowę stacji transformatorowej 11E, kontenerowej włączonej w istniejącą linię napowietrzną 15 kV

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

3. Wyznaczone w planie lokalizacje 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.

§ 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. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych, oraz od jeziora;
- maksymalna wysokość budynku do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się realizację dachów odwróconych z ogrodami na dachu;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni wydzielonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 55%, powierzchni działki;
- ustala się konieczność zachowania w jak największym stopniu wartościowych drzewostanów.

2. Ustala się konieczność zlokalizowania na terenie przepompowni lokalnej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UTM** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji nadziemnych, 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 ok. 30 – 45⁰, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni wyznaczonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki;
- postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UTR** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy istniejącej:

- zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, 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 ok. 30 – 45⁰, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,3 (30%) powierzchni wyznaczonego terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%, powierzchni działki

2. Dopuszczalna ilość zwierząt hodowlanych zgodnie z zmodyfikowanym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§ 31. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP** ustala się, że jest to teren rekreacyjny dla zabudowy realizowanej w ramach zespołu odnowy biologicznej SPA:

- ustala się konieczność opracowania założeń parkowych z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej terenu;

2. ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy związanej z obsługą terenu rekreacyjnego:

- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, 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 ok. 30 – 45⁰, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;

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, 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	30%
1UTM	30%
1UTR	30%
1 ZP	15%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 33. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy usług turystycznych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną o łącznej powierzchni 14,3550ha Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 16,5300ha

§ 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Budziński