

UCHWAŁA NR XV-163/2012
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy
Olsztynek w obrębie Witramowo w miejscowości Jadamowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 2002 r. 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, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 z 2011 r., Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, i Nr 153, poz.901) oraz po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek

Rada Miejska w Olsztynku
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Olsztynek w obrębie Witramowo
w miejscowości Jadamowo

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Olsztynek w obrębie Witramowo w miejscowości Jadamowo obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XV-171/2008 z dnia 26 czerwca 2008 roku, ograniczony jest:

- a) od zachodu, granicę stanowi brzeg jeziora Mielno,
- b) od południa i północy - tereny rolne wsi Jadamowo,
- c) od wschodu zasięg pracowania planu zamyka droga wewnętrzna dojazdowa do Waplewa,

i ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru przewidzianego w studium gminy do rozwoju funkcji turystycznej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Olsztynek w obrębie Witramowo w miejscowości Jadamowo 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 1:1000.

2. Do planu Rada Miejska w Olsztynku dołącza:

- a) stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek” stanowiące załącznik nr 2,
- b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- c) 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 zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 3. Tekst planu 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	Rozdział 3

		kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	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 przebudowy, 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 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 lub terenów nie budowlanych,

2. Zastosowane na rysunku planu symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) RI - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 2) UT - tereny usług turystycznych,
- 3) LS - tereny lasów, zadrzewień i zalesień,
- 4) ZU - tereny zieleni urządzonej,
- 5) ZN - tereny zieleni naturalnej (nie urządzonej),
- 6) WS - tereny wód powierzchniowych,
- 7) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDW - tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych,
- 8) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) IE - energetyka,
 - b) IK - kanalizacja.

3. Wyznaczone w rysunku planu orientacyjne linie podziału na działki mogą ulec przesunięciu przy zachowaniu określonych w planie zasad podziału.

§ 5. Ilekroć w tekście planu 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 wykonany na podkładzie mapy 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,
- intensywności zabudowy** - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- powierzchni terenu biologicznie czynnej** — 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,

- i) **budynku rekreacji indywidualnej** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego,
- j) **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- k) **użytkowaniu terenu** — należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- l) **maksymalnej wysokości zabudowy** — należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- m) **terenach zieleni nieurządzonej** — należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych,
- n) **obiektach małej architektury** — należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- o) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- p) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej zbiornika wodnego** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zabudowa zgodnie z rozporządzeniem nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, która obejmuje pas terenu o szerokości 100m od linii brzegowej zbiornika.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 RI ÷ 3 RI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- a) budynków rekreacji indywidualnej,
- b) budynków gospodarczych,
- c) ciągów pieszych,
- d) parkingów,
- e) terenów sportowych,
- f) sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UT ÷ 2 UT** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne.

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

- a) obiektów hotelarskich,
- b) pensjonatów,
- c) obiektów usługowych,
- d) budynków gospodarczych,
- e) obiektów małej architektury,
- f) parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 LS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejący kompleks leśny, bez prawa zabudowy.

§ 9. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZN ÷ 2 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zielen naturalną nie urządzoną, bez prawa zabudowy.

§ 10. 1. Wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZU** z podstawowym przeznaczeniem pod zielen parkową.

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

- a) ciągów pieszych,
- b) sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 WS** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiornik wód otwartych.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **2 KDW +3 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

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

- a) nawierzchni ulepszonych nie wymagających kanalizacji deszczowej,
- b) oświetlenia,
- c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 IK** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określają zasady uzbrojenia terenu i w projektach technicznych mogą ulec przesunięciu.

§ 14. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe, słupowe lub kontenerowe), których lokalizacja może być zmieniona po opracowaniu projektu technicznego.

§ 15. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji planu.

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

§ 16. 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 zastosowanie następujących zasad:

- a) realizacja nowej zabudowy, musi być wkomponowana w istniejący krajobraz i 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 turystyczną (baseny, gabinety odnowy itp) o wysokości do trzech kondygnacji z dachami dwu lub wielospadowymi, realizacje 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,
- b) obiekty gospodarcze o architekturze nawiązującej do rekreacji indywidualnej lub hotelowych pod względem materiałów wykończeniowych, kolorystyki, pokrycia dachu itp. Wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do ok. 30⁰. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla projektowanej zabudowy usług turystycznych i rekreacji,
- c) Na terenach oznaczonych symbolem RI powierzchnia nowoprojektowanych działek nie mniejsza niż 1500m², a szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m.

§ 17. 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 2008 r. poz. 2574) Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- a) 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,
- b) 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),
- c) 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,

- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- e) 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,
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka,
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- h) 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. Na obszarach oznaczonych symbolami 1UT i 2UT łączna powierzchnia zabudowy w ramach jednego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie terenu nie może przekraczać 0,5 ha. Zwiększenie powierzchni zabudowy możliwe jest tylko i wyłącznie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znaczącego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na działkach przeznaczanych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, wyłącznie na teren własnej działki. Realizacja dróg o nawierzchni nie wymagającej realizacji kanalizacji deszczowej,
- b) ustala się konieczność realizacji kanalizacji deszczowej na terenach, na których powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych może powodować zalewania sąsiednich działek,
- c) przed realizacją inwestycji, należy wykonać rozpoznanie sieci drenarskiej na terenie objętym planem. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń melioracyjnych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach ich Zarządcy.

5. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą obiektu melioracyjnego. Przerwanie ciągu melioracyjnego podczas prac ziemnych będzie skutkować naruszeniem stosunków wodnych na obszarze objętym planem. Ustala się możliwość ukrycia lub przesunięcia rowów otwartych na warunkach Zarządcy.

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

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty i utylizacja zgodnie z Gminnym Systemem Usuwania Odpadów.

8. Ochrona zabytków. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem projektu planu w odległości ok. 170m, za drogą do Waplewa znajduje się Zespół Dworski podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Ochronie podlegają dwór wpisany do Rejestru Zabytków nr A - 2619/O z dnia 21.10.1993r, park wpisany do Rejestru Zabytków nr A-3541/O z dnia 2.03.1983 r, układ przestrzenny folwarku oraz utworzony przez człowieka układ hydrograficzny. W związku z położeniem inwestycji w sąsiedztwie zespołu zabytkowego należy zwrócić uwagę na znaleziska archeologiczne. 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:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) 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

§ 18. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 19. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 20. 1. Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Są to tereny wyniesień, skarp, stromych stoków itp. zagospodarowane zielenią trwałą (darń), zadrzewione. Tereny zalesione należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 21. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowa międzynarodowa E-77 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez węzeł w Waplewie, a następnie drogą wewnętrzną dojazdową (oznaczoną symbolem **1 KDW** położoną poza planem).

§ 22. 1. Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 KDW, 3 KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających **10 m** oraz jedna jezdnia o szerokości 5 m, są to drogi dojazdowe, wewnętrzne, jedno jezdniowe.

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

- a) ulepszenia jezdni nawierzchnią nie wymagającą kanalizacji deszczowej,
 - b) oświetlenia,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) miejsca postojowe należy usytuować na terenie działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dla usług turystycznych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy,
 - 3) obowiązują miejsca postojowe dla autokarów, dla usług turystycznych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 30 pokoi hotelowych.

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

Przy terenie opracowania w drodze wewnętrznej przebiega obecnie magistrala wodociągowa, z której można zasilić projektowaną zabudowę. Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej 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. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

§ 24. 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 tłocznię główną –Przepompownia tłoczy będzie ścieki do wyższych punktów zlewni skąd grawitacyjnie bądź ciśnieniowo skierowane zostaną one do istniejącej kanalizacji sanitarnej - do systemu gminnego i w konsekwencji do oczyszczalni ścieków. Na etapie prac projektowych należy prześledzić konfigurację terenu i sprawdzić konieczność wykonania przepompowni ścieków na trasie kolektora odprowadzającego ścieki z obszaru miejscowości Jadamowo do miejscowości Waplewo. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków w innym kierunku jeżeli będzie to uzasadnione ekonomicznie.

- a) Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od oraz projektowanego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Dobór średnic poszczególnych kolektorów winien zapewnić odbiór ścieków w ilościach wynikających z przeznaczenia funkcjonalno-użytkowego terenów zabudowy objętych opracowaniem.
- b) 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. Lokalizacja przepompowni jest orientacyjna może ulec zmianie w projekcie technicznym.

§ 25. 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 **1IE**, kontenerowej (lub słupowej) włączonej w istniejącą linię elektroenergetyczną. Lokalizacje urządzeń są orientacyjne, możliwe do zmiany w projektach technicznych.

- a) Warunki techniczne przebudowy ewentualnej kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych zostaną wydane po wystąpieniu do ENERGA – OPERATOR SA w Olsztynie,
- b) Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących do ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Olsztynie,
- c) Przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.

2. 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.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 27. 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

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

§ 29. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1 UT** i **2 UT** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych, oraz w odległości 100m od jeziora i zbiornika wodnego,
- b) maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni,
- d) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 50% dla wydzielonego terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu,
- f) nie dopuszcza się wydzielania nowych działek poza infrastrukturą techniczną i obiektami bezpośrednio związanymi z usługami turystycznymi,
- g) ustala się konieczność zachowania istniejących drzewostanów,

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RI**, **2RI**, **3 RI**, ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy istniejącej:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych oraz w odległości 100m od zbiornika wodnego,
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni,

- d) nachylenie połaci dachowych ok. 30 – 45⁰, przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań,
- e) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki.

§ 32. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZU** ustala się, że jest to teren rekreacyjny dla zabudowy turystycznej:

- a) dla wyznaczonego terenu ustala się konieczność opracowania założeń parkowych z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej terenu;

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 2003 r. 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%
2UT	30%
1RI – 3RI	30%
1 ZU	30%
2KDW – 3KDW	30%
1 WS	0%
1LS	0%
1ZN – 2ZN	0%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 34. 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 ok. 10,862. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 14,249 ha.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

§ 37. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz