

**UCHWAŁA NR.....**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia .....2013 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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, 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 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz po stwierdzeniu pełnej zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek obszar miasta i tereny wiejskie”

**Rada Miejska w Olsztynku**  
**uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w miejscowości Maróz w gminie Olsztynek**

**Rozdział 1**

**Przepisy dotyczące całego opracowania**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Maróz obejmujący obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XXVII-258/2005 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2005 roku ograniczony jest:

- od wschodu, południa i zachodu – graniczy z terenami leśnymi
- od północy graniczy z terenami zabudowy wsi Maróz i ośrodkiem wypoczynkowym

**2.** Opracowanie planu ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego fragmentu gminy przewidzianego pod rozwój funkcji turystycznej

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w miejscowości Maróz 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, obszar miasta i tereny wiejskie” 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	<b>Przepisy dotyczące całego opracowania</b>	Rozdział 1
2	<b>Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:</b>	
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	<b>Przepisy końcowe</b>		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 wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg ,
- ustalonych graficznie zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną

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

- 1) RIT tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i turystycznej
- 2) U tereny usług
- 3) ZL tereny zieleni wysokiej (zadrzewień)
- 4) ZN tereny zieleni niskiej nieurządzonej
- 5) tereny komunikacji, w tym:
  - c) KK tereny ciągów pieszych
  - d) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych
  - e) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
  - f) KDL teren drogi publicznej - powiatowej
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) IE energetyka
  - b) IW ujęcie wody
  - c) IK przepompownia ścieków

**§ 5.** Ilekroć 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 odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywności zabudowy** - należy rozumieć wskaźnik 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, oraz inne powierzchnie zgodnie z przepisami odrębnymi
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących zgodnie z przepisami odrębnymi
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

- **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- **obiekcie 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 + 17 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 **1U + 2U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową

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

- budynków usługowych;
- budynków mieszkalnych związanych z działalnością usługową;
- budynków gospodarczych;
- budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków usług turystycznych jak np.: pensjonaty, małe hotele do 20mśc noclegowych itp.;
- parkingów;
- sieci infrastruktury technicznej;

**§ 8. 1.** Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **1ZL + 8ZL** z podstawowym przeznaczeniem tereny zieleni wysokiej - zadrzewień. Tereny te są wyłączone z zabudowy.

**§ 9. 1.** Ustala na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem **KK** podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze

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

- sieci infrastruktury technicznej

**§ 10.1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KJ - 5KJ** 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.

**§ 11.1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1KDW ÷ 11KDW** 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 teren oznaczony symbolem **1 KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną - powiatową

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

- nasypów drogowych związanych z realizacją dróg,
- zatok przystanków autobusowych,

- chodników,
- ścieżek rowerowych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy odrębne .
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;

**3.** Wszystkie działki położone przy drodze powiatowej, które mają możliwość zjazdów gospodarczych z ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych mogą być obsługiwane wyłącznie z tych dróg.

**§ 13.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1IE - 2IE** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe kontenerowe lub słupowe

**§ 14.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 IK** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorczą przepompownię ścieków.

**§ 15.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 IW** z podstawowym przeznaczeniem pod ujęcie wody.

### **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:

- a) realizacji 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<sup>0</sup>, 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). Wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy nie może przekroczyć 9,5m. 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, żywoploty itp.
- b) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
- c) wyłączenie z zabudowy terenów zieleni wysokiej oznaczonej w planie symbolem ZL tj. terenów zieleni wysokiej wynikającej z sukcesji naturalnej terenów porolnych;
- d) 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.
- e) 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. Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania jednej większej działki. Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek około 2000m<sup>2</sup> z tolerancją do 10% powierzchni.

**§ 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:

- a) Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej. W związku z tym w jego obrębie obowiązują zasady gospodarki przestrzennej określone w Uchwale nr XV/284/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. Urz. Województwa warmińsko – mazurskiego z dnia 7 maja 2012r poz. 1450)
- b) **Teren objęty opracowaniem położony jest częściowo (część południowo – wschodnia) w zasięgu Obszaru Natura 2000 "Puszcza Napiwodzko - Ramucka" PLH 280052, - specjalny obszar ochrony**

siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa) Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (TZW). Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (TZW) są projektowanymi SOO, zatwierdzanymi przez Komisję Europejską w drodze decyzji, jednak wobec których nie został jeszcze wyznaczony akt prawa krajowego, jak to ma miejsce w chwili obecnej w Polsce. W stosunku do TZW obowiązują wszystkie przepisy dotyczące ich ochrony jako SOO.

c) Tereny oznaczone w planie symbolem **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL**, są wyłączone z zabudowy.

#### **Rozdział 4**

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

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

**2.** Przez teren planu droga publiczna powiatowa wymagająca przebudowy do zakładanych dla klasy technicznej L (lokalna) parametrów technicznych.

#### **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.** 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.**

**§ 21.** Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga ekspresowej międzynarodowej E-77 Gdańsk – Warszawa - Chyżne (granica państwa) poprzez: węzeł w Waplewie i drogę powiatową nr 1526N Waplewo – Frąknowo i następnie gminną wewnętrzną.

**§ 22. 1.** Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, szerokość w liniach rozgraniczających **12 m**, jest to droga klasy technicznej „L” jedno jezdniowa o szerokości jezdni 6m.

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

- a. nasypów drogowych związanych z realizacją drogi
- b. chodników
- c. ścieżek rowerowych
- d. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy odrębne .

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

- symbolem **1KDW – 11KDW** 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 odrębne .

**2.** 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%.

**3.** dla ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KK** ustala się szerokość ok. 4m; nawierzchnię naturalną - trawiastą

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

- a) Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przez włączenie do systemu wodociągowego wsi Maróz. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic. W przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów. Zabudowa zaopatrywana będzie w

wodę siecią rozdzielczą. Dla zabezpieczenia przeciw pożarowego powyższą sieć należy zaopatrzyć w hydranty p-poż.

- b) Wariantowo dopuszcza się realizację nowego ujęcia wody

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

**§ 25. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- a) Projektuje się skanalizowanie wszystkich nowoprojektowanych działek siecią kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej, gdzie każdy dom lub grupa domów podłączana jest do jednej pompowni pracującej wraz z innymi pompowniami na jeden wspólny rurociąg tłoczny. Komponentem kanalizacji ciśnieniowej są przydomowe pompownie ścieków złożone z 3 podstawowych elementów tj. sterowania, pompy oraz zbiornika. Dopuszcza się przy projektowaniu technicznym możliwość innego rozwiązania systemowego, polegającego na kanalizacji garawitacyjno – tłocznej, odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej we wsi Maróz poprzez jedną zbiorczą przepompownię oznaczoną w planie symbolem **38 IK**. W pierwszej kolejności należy opracować dokumentację techniczną na kanalizację sanitarną, która określi warunki przyłączenia poszczególnych budynków lub grupy budynków.
- b) w okresie przejściowym do czasu zrealizowania kanalizacji ciśnieniowej dopuszcza się realizację zabudowy (poza zabudową pensjonatową i hotelową) w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe z tworzywa sztucznego z atestem na użytkowanie, które mogłyby w przyszłości służyć jako lokalne przepompownie, nie więcej jednak niż 50% planowanej zabudowy.
- c) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakazuje się bezwzględne włączenie całej zabudowy do zrealizowanego systemu.

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

**§ 26. 1.** W zakresie elektroenergetyki ustala się:

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV relacji GPZ Olsztynek – Waplewo. 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 włączonych w linię kablową eSN 15 kV relacji Maróz SNDW - Żelazno Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii SN 15 kV i eNN 0,4 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu

2. Obwód napowietrzny eNN 0,4 kV kierunek „KOLONIA” ze stacji Os 1010 Maróz SNDW przebiegający przez działki 1U, 2RIT, 3RIT w razie kolizji z zabudową należy przebudować lokalizując go w układzie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 27** 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 oraz dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

**§ 28. 1.** W zakresie zaopatrzenia w gaz i ciepło ustala się:

Zaopatrzenie w gaz nowej zabudowy poprzez istniejącą stację redukcyjną Waplewo. Z powyższej stacji redukcyjnej gaz będzie doprowadzony do projektowanej zabudowy.

2. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

- a) utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie niskoemisyjne;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.

4. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

**§ 29.** 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**

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

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RIT – 17 RIT**; ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 45<sup>0</sup> przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- e) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy;
- f) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,2 powierzchni działki;
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%, powierzchni działki;
- h) płoty od frontu działek muszą być wykonane z materiałów naturalnych, drewno, kamień, cegła, metal, żywopłot, postuluje się o wykonanie ogrodzeń w formie ażurowej, nie wskazane jest grodzenie murem,
- i) ustala się konieczność zachowania istniejących drzewostanów.

2. dla terenów **1RIT; 2 RIT; 3RIT**; z uwagi na większe różnice wysokości terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku oraz lokalizowanie zabudowy na terenie nie wymagającym prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U + 2U** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze na **cele mieszkalne**;
- b) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- c) w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu;
- d) dopuszcza się realizację wydzielonych funkcjonalnie budynków mieszkalnych i budynków usługowych na działce przy zachowaniu wskaźnika intensywności;
- e) nachylenie połaci dachowych 35 – 45<sup>0</sup> przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- f) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
- g) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m od powierzchni terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej;
- h) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze czerwieni, materiał ścian tradycyjny;
- i) intensywność całej zabudowy nie może przekroczyć 0,6;
- j) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;

## Rozdział 8

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

§ 34. 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.

<b>Symbol terenu w Rozdziale 2</b>	<b>Wysokość stawki w %</b>
1RIT– 17 RIT	30%
1ZL - 8ZL	30%
1U – 2U	30%
1 KDW – 11 KDW, 1KDL	0,1%
1KJ – 5 KJ	0,1%
KK	0,1%
1IE – 2IE, 1 IK, 1 IW	0,1%
1ZN	0,1%

#### **Rozdział 9 Przepisy końcowe**

- § 35. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego o powierzchni ok. 35ha.
- § 36. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka
- § 37. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
- § 38. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.