

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego w części obrębu Waplewo – część VI, gmina Olsztynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm), art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm) w związku z Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego w części obrębu Waplewo – część VI gmina Olsztynek, oraz po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Rada Miejska w Olsztynku uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w części obrębu Waplewo – część VI, gmina Olsztynek, zwany dalej planem

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 45 ha.
3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia r. w wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego w części obrębu Waplewo – część VI gmina Olsztynek.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granic planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) wymiarowania wyrażonego w metrach,
 - 5) oznaczeń przeznaczenia terenów elementarnych wyrażonych symbolem cyfrowo - literowym.
3. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) położenie planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno,
 - 2) granicy strefy sanitarnej 50m od cmentarza,
 - 3) granicy strefy sanitarnej 150m od cmentarza,
 - 4) granica zakazu zabudowy w odległości 100m od rzek i jezior.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.
5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.
6. Dane przestrzenne dla niniejszego planu miejscowego, wymagane przepisami art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

7. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Objasnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) Obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 2) Teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu.
- 3) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku.
- 5) granica zakazu zabudowy w odległości 100m od rzek i jezior – zasięg terenu w odległości 100m od linii brzegowej rzek i jezior, na którym występuje zakaz zabudowy wynikający z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 2) US – teren usług sportu i rekreacji,
- 3) L – teren lasu.
- 4) KOP – teren parkingu,
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:

- 1) ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, w tym lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy od dróg lub innych terenów w odległościach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) ustaleniami wskaźników zagospodarowania.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, a także z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Plan położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne dot. ochrony przyrody. Obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Z tytułu położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem granicy zakazu zabudowy w odległości 100m od rzek i jezior,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne położone w granicach planu, objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – obowiązuje zakaz ich likwidacji i niszczenia;
- 5) nową zabudowę należy wkomponować w istniejące zadrzewienia;
- 6) w zakresie ochrony rzeźby terenu ustala się:
 - a) nakazuje się ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) zakazuje się zmiany rzędnych, wielkości i kierunków nachyleń terenu,
 - c) nakazuje się dostosowanie projektu budowlanego do istniejącej rzeźby terenu.
2. W granicach planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami: ML, US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych.
4. W zakresie ochrony krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

§ 8 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych
- 2) w odniesieniu do obszaru w granicach objętych planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w audycie krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych

§ 9. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
- 2) należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony

przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 4) W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie cmentarza zakresu bezpieczeństwa sanitarnego.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KR**.
2. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej na których realizowana jest inwestycja.
3. Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §6 ust 1 pkt 1).
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust 3.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenu w granicach strefy sanitarnej 150m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu.
4. Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
5. Odprowadzanie ścieków należy realizować przez przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu z zastrzeżeniem ust 6.
6. dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony własnej nieruchomości i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Gospodarkę odpadami, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych stosowanie linii kablowych.
12. Dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, przy czym wyklucza się lokalizację urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 1% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4MN, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML**.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu.
3. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem granicy zakazu zabudowy w odległości 100m od rzek i jezior zgodnie z przepisami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
4. Na ternie 1ML i 12ML ustala się możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem granicy zakazu zabudowy w odległości 100m od rzek i jezior zgodnie z przepisami ogólnymi w szczególności i przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady i parametry zabudowy
 - 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - 5) wysokość zabudowy: do 9 m,
 - 6) zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - 7) dopuszcza się dachy jednospadowe nad tarasami,
 - 8) rodzaj i kolorystyka dachów - dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach czerwieni i brązu zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki,
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 1300 m²,
 - 10) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 2 miejsca na jeden budynek przeznaczony na cele letniskowe lub rekreacji indywidualnej.

§15.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **1US**.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren zieleni urządzonej.

3. W granicach terenu dopuszcza się realizację wyłącznie ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz związanych z nimi: infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, a także inwestycje celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji.
4. Ustala się zasady i parametry zabudowy:
 - 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.
5. Teren w części znajduje się w odległości 100m od linii brzegowej jeziora Mielno.

§16. 1. Ustala się tereny lasu oznaczone symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych.
3. W granicach terenu mają zastosowanie przepisy o lasach.

§17.1. Ustala się teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren zieleni urządzonej.
3. W granicach terenu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, altan, wiat, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury, tablic informacyjnych,
4. Włączenia do drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu, należy realizować z zachowaniem przepisów o ochronie przyrody i istniejącej alei drzew przydrożnych, w szczególności poprzez lokalizowanie włączy w istniejących przerwach w zadrzewieniu oraz dostosowanie geometrii zjazdów do istniejącego drzewostanu.
5. Ustala się zasady i parametry zabudowy:
 - 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,001,
 - 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.

§18.1 Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-rowerowa zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się zabudowy budynkami.
4. Maksymalna wysokość zabudowy 7m.
5. Ustala się włączenia komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem 2KR, 10KR i 15KR do drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu, z zachowaniem przepisów o ochronie przyrody i istniejącej alei drzew przydrożnych, w szczególności poprzez lokalizowanie włączy w istniejących przerwach w zadrzewieniu oraz dostosowanie geometrii dróg wewnętrznych do istniejącego drzewostanu.

§19.1 Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
3. Zakazuje się zabudowy budynkami.
4. Maksymalna wysokość zabudowy 7m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej