

**UCHWAŁA NR ...../2013**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia                    2013 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w  
obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 i 645) oraz uchwały nr X-92/2011 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, Rada Miejska w Olsztynku uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia wstępne**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek zwany dalej planem.
2. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr X-92/2011 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek.

**§2**

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) rozdział 1. - ustalenia wstępne;
  - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
  - 3) rozdział 3. - ustalenia szczegółowe;
  - 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.

**§3**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
  - 2) wysokość budynku – jest to wysokość określona w metrach, mierzona od poziomu terenu, w najwyższym jego punkcie przylegającym bezpośrednio do obrysu budynku, do kalenicy;
  - 3) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenia: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
  - 4) zabudowa adaptowana – są to budynki, dla których dopuszcza się wykonanie wszelkich prac budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
  - 5) zabudowa nowa – są to obiekty budowlane, dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie planu;
  - 6) istniejący podział geodezyjny – jest to podział, na który wydano prawomocną decyzją podziałową przed wejściem w życie planu;
  - 7) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy – jest to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) szyld – za szyld uważa się jedno lub dwustronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy bądź informacje o rodzaju prowadzonej działalności;
  - 9) reklama – za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje, w tym ekrany LED, związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będące szyldami;

- 10) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### §4

1. Ustalenia ogólne planu określają:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Ustalenia szczegółowe planu określają:
  - 1) przeznaczenie terenów;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
  - a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem PU,
  - b) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U,
  - c) teren leśny oznaczony symbolem ZL,
  - d) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Z,
  - e) teren cmentarza wojennego oznaczony symbolem ZCz,
  - f) teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej oznaczony symbolem K,
  - g) teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczony symbolem KDS,
  - h) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL,
  - i) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
  - j) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.
4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe.
5. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie podziału wewnętrznego;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które określają:
    - a) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi - oznaczenia cyfrowe;
    - b) symbol przeznaczenia - oznaczenie literowe jak w §4 ust.3 .
  - 6) Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) granica zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych.

#### §5

Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§6**

Zasady ochrony i ukształtowania ładu przestrzennego:

- 1) celem ustalenia przeznaczenia terenów objętych planem, jest stworzenie obszaru aktywizacji gospodarczej gminy Olsztynek;
- 2) w granicach planu, w oparciu o określone w jego przepisach zasady, realizowane mają być wszelkie formy aktywności gospodarczej, w szczególności: centra logistyczne, zakłady produkcyjne i usługowe, obiekty usług hotelarskich, magazyny, składy itp.;
- 3) przy podziałach nieruchomości, obowiązują parametry i zasady określone w §12 pkt 2 uchwały;
- 4) działki o powierzchni mniejszej niż minimalna, określona w ustaleniach planu, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu, traktuje się jako budowlane i dopuszcza się ich zabudowę, zgodnie z przeznaczeniem terenu, parametrami określonymi w planie i warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) działki, których powierzchnia, w wyniku wydzielenia terenu pod inwestycje celu publicznego bądź drogi wewnętrzne po uchwaleniu planu, będzie mniejsza niż powierzchnia określona §12, pkt 2, traktuje się jak budowlane i dopuszcza się ich zabudowę, zgodnie z przeznaczeniem terenu, parametrami określonymi w planie i warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
  - a) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację szyldów oraz reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się umieszczanie okazjonalnych reklam w formie bannerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- 7) na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy,
  - b) wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych na terenach oznaczonych symbolem PU,
  - c) wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych na terenach oznaczonych symbolem U,
  - d) lokalizacji usług oświaty, wychowania, kultury i opieki społecznej.

#### **§7**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zagospodarowaniu terenów przewidzianych pod zainwestowanie uwzględnić istniejący drzewostan jako zielen biologicznie czynną;
- 3) udział zieleni biologicznie czynnej w projektowanym zainwestowaniu określa się w ustaleniach szczegółowych do poszczególnych terenów;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

#### **§8**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską:
  - a) cmentarz wojskowy (duża mogiła zbiorowa) wpisany do rejestru zabytków decyzją KL-5358-69/87, 7 października 1987 r.,
  - b) cmentarz wojskowy z okresu I wojny światowej wpisany do rejestru zabytków decyzją KL-5358-68/87, 7 października 1987 r.,
- 2) obiekty wymienione w pkt 1, wpisane są do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zasady ochrony obiektów wymienionych w pkt 1, jak w ustaleniach szczegółowych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

#### **§9**

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną stanowią:
  - a) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej KDS, lokalnej KDL i dojazdowej KDD,
  - b) teren cmentarza wojennego oznaczony symbolem ZCz;
- 2) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **§10**

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas

ziemnych:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 22ZCz podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych – obowiązują przepisy §8 pkt 1, 2 i 3 planu;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary zagrożone powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych.

#### §11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na części obszaru objętego planem (teren 12PU) obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 2) na rysunku planu wniesiono granicę zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych; powierzchnie ograniczające przyjęto dla lotniska kategorii 4D.

#### §12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) plan nie wyznacza terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
    - na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - na terenach zabudowy usługowej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) nie ustala się maksymalnej powierzchni działek budowlanych.
- 3) parametry podziałów nie obowiązują dla działek wydzielanych w całości pod drogi;
- 4) przy wydzielaniu działek geodezyjnych pod lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni i froncie.

#### §13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru przyległego do drogi ekspresowej nr 7 i nr 51 zapewnić drogami lokalnymi 01KDL, 02KDL, 03KDL oraz dojazdowymi i wewnętrznymi,
  - b) powiązanie z miastem Olsztynek drogą lokalną 01KDL,
  - c) włączenie komunikacyjne do drogi krajowej poprzez najbliższy węzeł drogowy „Olsztynek – Zachód”,
  - d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działek przeznaczonych pod inwestycje,
  - e) miejsca postojowe należy zapewnić w liczbie wymaganej od specyfiki inwestycji, lecz nie mniej niż:
    - 3 miejsca postojowe na lokal usługowy dla funkcji usługowej,
    - 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla funkcji produkcyjno-usługowej,
  - f) przejścia dla pieszych na skrzyżowaniach dostosować do ruchu niepełnosprawnych.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
  - a) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków; wyklucza się inne sposoby utylizacji ścieków, w tym zbiorniki bezodpływowe,
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, do rzeki Jemiołówki lub Młynówki,
  - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody deszczowe zagospodarować na terenie własnej działki,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z planem,
  - f) do czasu realizacji sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych,
  - g) zachować normatywne odległości sieci gazowych od innych sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych,
  - i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zgodnie z planem oraz przepisami odrębnymi,
  - j) linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne nn należy realizować jako podziemne,
  - k) istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi,
  - l) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych dróg: lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,

- m) nakaz zabezpieczenia miejsc pod lokalizację szczelnych kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§14**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zainwestowania terenów zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) nie ustala się terminów czasowych realizacji inwestycji objętych planem.

#### **§15**

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) na lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przeznacza się:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§16**

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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami PU i U ustala się stawkę procentową 30%;
- 2) dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową 0,1%.

### **ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe**

#### **§17**

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU, 8PU, 9PU, 10PU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
  - 2) dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione technologicznie z zastrzeżeniem §11;
  - 3) forma dachów – dowolna;
  - 4) w przypadku zastosowania dachów spadowych, pokrycie w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitowym;
  - 5) spadków dachu nie ustala się;
  - 6) kolorystyka tynkowanych powierzchni winna być pastelowa;
3. Zasady zagospodarowania terenów.
  - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>, zgodnie z §12 pkt 2 lit. a;
  - 2) front działki nie może być mniejszy niż 50,0 m;
  - 3) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej od 0,2 do 0,5;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) budynki winny być usytuowane jedną z elewacji równoległe do linii rozgraniczającej drogi, z której działka ma dojazd;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
    - a) publicznych klasy lokalnej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) publicznej klasy lokalnej poza obszarem opracowania – 10,0 m;
    - c) publicznej klasy dojazdowej – 8,0 m,
    - d) wewnętrznych – 8,0 m;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej nr 51 – 20,0 m jak na rysunku planu;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu leśnego – 12,0 m;
  - 9) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w liczbie zgodnej z §13 pkt 1 lit. e;
  - 10) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych, dróg dojazdowych i wewnętrznych;
  - 11) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

#### **§18**

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 11PU, 12PU, 13PU, 14PU.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;

- 2) dla zabudowy adaptowanej i nowej obowiązują parametry:
  - a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
  - b) dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione technologicznie z zastrzeżeniem §11;
  - c) forma dachów – dowolna;
  - d) w przypadku zastosowania dachów spadowych, pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitowym;
  - e) spadków dachu nie ustala się;
  - f) kolorystyka tynkowanych powierzchni winna być pastelowa;
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>, zgodnie z §12 pkt 2 lit. a;
  - 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej od 0,2 do 0,5;
  - 3) front działki nie może być mniejszy niż 50,0 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dla terenu 13PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjnej od cmentarza o szerokości min. 15,0 m;
  - 6) budynki winny być usytuowane jedną z elewacji równoległe do linii rozgraniczającej drogi, z której działka ma dojazd;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
    - a) publicznej klasy lokalnej 01KDL – 15,0 m dla terenów 11PU, 12PU i 13PU,
    - b) publicznej klasy lokalnej 02KDL i 03KDL – 10,0 m,
    - c) publicznej klasy lokalnej 019KDL (częściowo poza granicami planu) – 10,0m,
    - d) dróg wewnętrznych od 6,0 m do 8,0 m;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu cmentarza – 20,0 m;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu leśnego – 12,0 m;
  - 10) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w liczbie jak w §13 pkt 1 lit. e;
  - 11) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych i wewnętrznych;
  - 12) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

## §19

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 15PU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) dla zabudowy adaptowanej i nowej obowiązują parametry:
    - a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - b) dopuszcza się obiekty wyższe uzasadnione technologicznie z zastrzeżeniem §11,
    - c) forma dachów – dowolna,
    - d) w przypadku zastosowania dachów spadowych pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitowym,
    - e) spadków dachu nie ustala się,
    - f) kolorystyka tynkowanych powierzchni winna być pastelowa;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>, zgodnie z §12 pkt 2 lit. a;
  - 2) front działki nie mniejszy niż 30,0 m;
  - 3) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej od 0,2 do 0,5;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) budynki winny być usytuowane jedną z elewacji równoległe do istniejącej zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
    - a) publicznej klasy lokalnej 02KDL – 10,0 m,
    - b) wewnętrznych – 8,0 m;
  - 7) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w liczbie, jak w §13 pkt 1 lit. e;
  - 8) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej i dróg wewnętrznych;
  - 9) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

## §20

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bez możliwości rozbudowy;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, w tym mieszkaniowej z przystosowaniem do

- projektowanej funkcji;
- 3) dopuszcza się usługi hotelarskie z wyjątkiem terenu 17U;
  - 4) dopuszcza się zabudowę produkcyjną na terenie 19U;
  - 5) dla zabudowy adaptowanej i nowej, w ramach projektowanej funkcji, obowiązują parametry:
    - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dachy symetryczne o nachyleniu połąci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
    - c) kolorystyka tynkowanych powierzchni winna być pastelowa.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z §12 pkt 2 lit. a;
  - 2) front działki nie może być mniejszy niż 30,0 m;
  - 3) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 0,3;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) budynki winny być usytuowane jedną z elewacji równoległe do linii rozgraniczającej drogi, z której działka ma dojazd;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
    - a) publicznej klasy lokalnej 01KDL – od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) publicznej klasy lokalnej 02KDL – 10,0 m,
    - c) 016KDW – 10,0 m,
    - d) 017KDW – 6,0 m,
    - e) pozostałych dróg wewnętrznych – 8,0 m;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej nr 51 i nr 7 – 20,0 m jak na rysunku planu;
  - 8) od pozostałych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 9) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w liczbie, jak w §13 pkt 1 lit. e;
  - 10) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych, drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych;
  - 11) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

#### §21

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 22ZCz.

1. Przeznaczenie – teren cmentarza wojennego.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) w obrębie cmentarza obowiązuje ochrona układu przestrzennego (alei, układu kwater), ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury (ogrodzenie, pompy wodne, kaplice itp.);
  - 2) w obrębie cmentarza zakazuje się zmiany układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery) wycinki starodrzewiu, likwidacji elementów małej architektury oraz zabytkowych nagrobków;
  - 3) wszelkie prace inwestycyjne dotyczące terenu cmentarza należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania;
  - 4) na wszelkie prace prowadzone w obrębie cmentarza należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### §22

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 23Z.

1. Przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń małej architektury.

#### §23

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 24K.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dostępność z drogi publicznej klasy dojazdowej 03KDL.

#### §24

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25ZL, 26ZL.

1. Przeznaczenie – tereny leśne.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

- 2) obowiązują przepisy ustawy o lasach.

#### §25

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 01KDL.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

#### §26

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 02KDL.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

#### §27

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 03KDL.

1. Przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m.

#### §28

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 04KDD.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 04KDD – 12,0 m.

#### §29

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW.

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg 013KDW i 05KDW z poszerzeniem do istniejących podziałów geodezyjnych, lecz nie mniej niż:
    - a) 10,0 m dla drogi oznaczonej symbolem 013KDW,
    - b) 12,0 m dla drogi oznaczonej symbolem 05KDW;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW i 015KDW - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych 010KDW, 011KDW, 012KDW i 014KDW – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### §30

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 016KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
  - 2) droga zakończona placem manewrowo zwrotnym.

#### §31

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 017KDW i 018KDW.

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

#### §32

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 019KDL.

1. Przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) poszerzenie istniejącej drogi lokalnej, znajdującej się poza granicami opracowania.

#### §33



Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 020KDS, 021KDS, 022KDS, 023KDS.

1. Przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej.
2. Tereny stanowią części pasów drogowych węzła dróg krajowych S-7 i S-51.

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe**

##### **§34**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

##### **§35**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

##### **§36**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz