

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów między ul. Leśną i węzłem Olsztynek Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹) oraz Uchwały Nr XLIII-395/2018 Rady Miejskiej w Olsztyнку z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów między ul. Leśną i węzłem Olsztynek Wschód, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek przyjętego uchwałą XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztyнку z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów między ul. Leśną i węzłem Olsztynek Wschód, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
 - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Olsztynek.

§2.

1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowania podanego w metrach;
 - 6) strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i 235.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na rysunku planu granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat i tymczasowych obiektów budowlanych, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej**– należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 13) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 14) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **ZL** – teren lasu;
- 3) **Z** – teren zieleni;
- 4) **KD(S)** – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 5) **KD(G)** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 6) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych "Olsztynek". Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników,
 - 3) nakazuje się utwardzanie i uszczelnianie terenów związanych z magazynowaniem substancji szkodliwych dla środowiska;

- 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 8) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
3. W granicach planu nie występują tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych.
 4. W granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - z racji braku ich występowania w granicach planu.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8.

1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KD(S), KD(G), KD(L) i KD(D).
2. Zakazuje się umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury.
3. Zasady zagospodarowania terenów dróg określone zostały w przepisach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10.

1. Zgodnie z załącznikiem nr 1 wyznaczona została strefa ochronna terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) tereny górnicze.
3. W granicach planu nie są wyznaczone:
 - 1) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§11.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **U**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy,

zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§13.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru objętego planem dzieli się na nadrzędny oraz podstawowy układ komunikacyjny;
 - 2) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi zlokalizowane w obszarze planu, posiadające dalszy przebieg w obrębie gminy i stanowiące systemem komunikacyjny w gminie;
 - 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: droga krajowa nr S51 oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **01KD(S)** oraz droga krajowa nr 58c oznaczona na rysunku planu symbolami cyfrowo - literowymi **01KD(G)**, powiązane z podstawowym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Olsztynek, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
 - 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **01KD(L)** i **01KD(D)**;
 - 5) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 4 miejsca na jeden budynek administracyjny na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolem cyfrowo - literowym **03ZL**;
 - b) 1 miejsce na 5 pracowników pracujących na jednej zmianie dla terenu elementarnego oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **01U**,
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
 - 7) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych;
 - 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 6, wliczając miejsca w garażach w budynkach, w garażach wolnostojących, zespołach garaży oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§14.

1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy Olsztynek;
 - 2) przebudowa i rozbudowa istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach planu;

- 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
 - 4) ustala się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem cyfrowo – literowym **01KD(G)** oraz drogi ekspresowej oznaczonej w planie symbolem cyfrowo – literowym **01KD(S)**;
 - 5) ograniczenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem cyfrowo – literowym **01KD(G)** oraz drogi ekspresowej oznaczonej w planie symbolem cyfrowo – literowym **01KD(S)**, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 6) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolem literowym **U** w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz na terenach elementarnych oznaczonym w planie symbolem literowym **Z** zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 7) lokalizacja przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowym **U** zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie zabudowy w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych z zastrzeżeniem pkt 4, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowym **U**, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;
 - 7) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;

- c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych umieszczane na dachach budynków;
 - 3) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych;
 - 6) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych, w budynkach i budowlach kontenerowych;
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe podziemne;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej;
 - 2) ustala się, iż sieć ciepłownicza musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło;
 - 4) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 5) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń na paliwa wysokoemisyjne, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§16.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) U, ZL - 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§17.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **01U**: 2000 m².
2. Wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej wynikającej z regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowymi U

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,6 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,8 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 2 kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 12 m;
 - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 10 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20 - 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza realizację dachów płaskich;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów
elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**

§19.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01ZL, 02 ZL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **03ZL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zezwala się na lokalizację budynków administracyjnych związanych z gospodarką leśną;
 - b) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m,
 - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą;
 - kąt nachylenia połaci w granicach 35° - 45°;
 - pokrycie dachu materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów
elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z**

§22.

- Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **01Z** i **02Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojść i dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolem cyfrowo – literowym **02Z** w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(S)

§23.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **01KD(S)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 80,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(G)

§24.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **01KD(G)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w przedziale od 28,5 m do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)

§25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo - literowymi **01KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w przedziale od 17,5 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D)

§26.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowymi **01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna w przedziale od 27,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ V
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§27.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda