

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowo – część II, gmina Olsztynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXIX-351/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowo – część II, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowo – część II, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w części miejscowości Pawłowo położony na południe od drogi wojewódzkiej nr 537, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXXIX-351/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowo – część II, oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy mieszkalno- usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 4) teren zieleni urządzonej ze stawem oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/WS;
- 5) teren zieleni chronionej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 10) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KX;

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu § 6 uchwały;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu § 7 uchwały;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 uchwały;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 11 uchwały;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 12 uchwały;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 13 uchwały;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, § 14 uchwały;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 15 + § 34 uchwały;
- 12) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 35 uchwały;
- 13) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 36 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym § 37 uchwały.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w miarę potrzeby przeznaczenie dopuszczalne.

4. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia literowo – cyfrowe terenów elementarnych, w tym przeznaczenie terenów elementarnych i klasyfikacja ulic;
- 4) granica opracowania.

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) kategoria i numer drogi;
- 2) aleje zabytkowe.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie dopuszczalne może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć;

- 6) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarty w rozdziale 3 uchwały;
- 7) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) poziomie terenu - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
2. W elewacjach stosować materiały tradycyjne – kamień, drewno, cegła, tynki w jasnych pastelowych kolorach; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych oraz ceramicznych okładzin elewacyjnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Teren objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu jeziora Mielno. Na tym obszarze obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
2. Istniejące drzewa należy zachować.
3. W nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, stosownie do przepisów odrębnych, wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii.
4. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych norm hałasu, poziom hałasu dla poszczególnych terenów należy przyjąć następująco:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) tereny oznaczone symbolami ZN, ZP/WS – nie są chronione przed hałasem.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków.

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

Wzdłuż drogi powiatowej 1433N szpalery drzew stanowią aleję objętą ochroną konserwatorską. Ochrona alei polega na pielęgnacji i konserwacji drzew z uzupełnieniami i nowymi nasadzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji wymogów ochrony krajobrazu kulturowego z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego i potrzeby modernizacji dróg, decyzję należy podjąć po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowią drogi publiczne – wojewódzka, powiatowa i gminna, Zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych .

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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

1. W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami.
2. Teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
3. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na dzień uchwalenia planu, krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.
3. Dopuszcza się zabudowę działek wydzielonych przed wejściem w życie planu, które nie spełniają ustalonych w planie minimalnych wymiarów działek budowlanych, o ile są zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokale użytkowe realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) adaptuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do atestowanych zbiorników szczelnych;
 - 3) miejscowość Pawłowo objęta jest Aglomeracją Olsztynek wyznaczoną uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego; termin realizacji określa Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
 - 4) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych; wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne);
 - 5) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem energii wiatrowej; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust 3;
 - 8) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

- 10) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 11) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 12) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 13) sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleni w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, w szczególności w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy lub wzdłuż granicy działki;
- 14) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą wojewódzką nr 537, w sposób dotychczasowy, poprzez istniejącą drogę powiatową i gminną;
- 2) obsługa komunikacyjna działek z dróg klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - a) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za miejsca postojowe,
 - b) dla funkcji usługowej należy zapewnić 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej.
- 4) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy, w ramach ustalonych wielkości, programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1MN, 1aMN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 6.
- 3) Na terenach elementarnych, w pasie terenu 50 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 537, mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu spowodowane bezpośrednim sąsiedztwem istniejącej drogi wojewódzkiej. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną,

cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;

- g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.
- 5) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§ 16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1bZN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejącą zieleń należy zachować w stanie naturalnym.
 - b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w pkt 2.

§ 17. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **6MN**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego,; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.
- 3) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§ 18. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **7MU, 8MU, 9MU, 10MU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.
- 3) Funkcje: mieszkaniową i usługową należy traktować równorzędnie.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) funkcje usługowe i mieszkaniowe należy realizować w maksymalnie dwóch odrębnych bryłach;
 - g) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9,00 m, maksymalnie. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m – jedna kondygnacja nadziemna; dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20⁰ do 45⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 5) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 000 m².

§ 19. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN,**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego,; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 3) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§ 20. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **16RM, 17RM, 18RM.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;

- d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych do 9,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ kryte pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków garażowych do 5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ kryte pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 3) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3 000 m².

§ 21. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **19RM**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.
- 2) Adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 6.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30⁰ do 45⁰ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych do 9,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ kryte pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków garażowych do 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25⁰ do 45⁰ kryte pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 22. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **20ZP/WS**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona ze stawem.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów:
 - a) istniejący staw do zachowania, chronić przed splywem zanieczyszczeń;

- b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i obiektów wymienionych w § 13 ust 1 pkt 8
- c) wysokość obiektów infrastruktury technicznej i małej architektury do 3,00 m.

§ 23. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KD-Z**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „Z” (zbiorczej).
- 2) Zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§ 24. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2KD-L**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „L” (lokalnej).
- 2) Zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§ 25. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **3KD-D**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „D” (dojazdowej).
- 2) Zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§ 26. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **4KD-D**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „D” (dojazdowej).
- 2) Zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m.

§ 27. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **5KDW, 6KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§ 28. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **7KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00 m.

§ 29. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **8KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo – zwrotnym.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00 m.
- 3) Szerokość placu manewrowo-zwrotnego 12,00 m.

§ 30. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **9KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m.

§ 31. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **10KDW, 11KDW,13KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00 m.

§ 32. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m.
- 3) Szerokość placu manewrowo-zwrotnego 12,00 m.

§ 33. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **14KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m.

§ 34. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **15KX.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.
- 3) Ciąg pieszy należy realizować łącznie z zielenią towarzyszącą.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 35. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 30 %.

§ 36. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy jest przebudowa i utrzymanie dróg gminnych oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 37. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej jest przebudowa i utrzymanie drogi wojewódzkiej i powiatowej.

§ 38. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

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

Przewodniczący Rady Gminy