

UCHWAŁA Nr .../2018
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 2018 rok

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagielly, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i uchwały nr XXIX-260/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagielly, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztyniek, Rada Miejska uchwala się, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyniek, zwany dalej „planem”.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica jednej z elewacji budynku z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 1/3 jej długości; linię tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszenia, balkony oraz zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
- 4) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną), nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz niezakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu – oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
 - 6) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) założenie urbanistyczne miasta Olsztynka – wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) założenia urbanistyczne miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz do fortyfikacji miejskich – wpisane do rejestru zabytków;
 - 3) stanowisko archeologiczne.

§4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MU;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 9) teren parkingu, oznaczony symbolem KS;
- 10) teren usług komunikacji, oznaczony symbolem KSd;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem CPJ.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 3) w przypadku działek, dla których powierzchnia zabudowy, w dniu wejścia w życie planu wynosi 90% lub więcej:
 - a) dopuszcza się powierzchnię zabudowy 100%,
 - b) dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 4,
 - c) nie określa się minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dla terenów na których możliwa jest realizacja budynków garażowych i gospodarczych, ustala nakaz lokalizowania ich w odległości co najmniej 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN, odległość, o której mowa pkt 4 wynosi 5,0 m;
- 6) na terenach oznaczonych symbolem MW dopuszcza się lokale usługowe realizowane wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;

- 7) na terenach oznaczonych symbolem MU dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;
- 8) na terenach, na których plan dopuszcza lokalizację budynków, dopuszcza się lokalizację budynków garażowych;
- 9) na terenach, na których plan dopuszcza lokalizację budynków, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem MW, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) w granicach planu dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zgodnie z przepisami Prawo ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) tereny oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - c) tereny oznaczone symbolem MU zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - d) tereny oznaczone symbolami U, ZP, KDL, KDD, KDW, KS, KSd, CPJ nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru w granicach planu stanowi element założenia urbanistycznego miasta Olsztynka, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 12 czerwca 1968 r.;
- 2) część obszaru w granicach planu stanowi element założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 20 lutego 1961 r. oraz do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarach wymienionych w pkt 1-2 obowiązuje:
 - a) ochrona zachowanej struktury urbanistyczno-architektonicznej, a w niej podziałów parcelacyjnych, układu ulic i placów, bloków zabudowy i gabarytów zabudowy,
 - b) ochrona zachowanej historycznej nawierzchni ulic, placów, dziedzińców i zaułków;
- 4) część obszaru w granicach planu, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 1 września 1992 r.;
- 5) tereny i obiekty wymienione w pkt 1, 2 i 4 objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących

ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP, tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD, teren parkingu oznaczony symbolem KS, teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem KSd oraz teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem CPJ;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KS, KSd, CPJ oraz ZP.

§10

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

§11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określono w §8;
- 2) obszar w granicach planu zlokalizowany jest na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 4) w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią;
- 5) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

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

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) w strefie wymienionej w pkt 1 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów służących żywieniu zbiorowemu, przechowywaniu żywności oraz studzien;
- 3) na terenach 2U, 3U, 2MN, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 3MN, 6MU, 16MU, 2MW oraz 17MU obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej 600 m² dla pozostałych przeznaczeń 1 000 m²;
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 110°;
 - c) minimalna szerokość frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo– usługowej 20 m, dla pozostałych funkcji 24 m;
 - d) ustalone parametry w lit. a)-c) nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi publiczne, wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów w sposób nie kolidujący z tymi przeznaczeniami;
- 2) sieci i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi oraz pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - c) obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Olsztynek,
 - d) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - wody opadowe odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (drogi i place o szczelnej nawierzchni) do odbiornika po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki,
 - e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
 - g) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 5) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić stanowiska

postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MW, należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu,
- c) zasada przyjęta w lit. b nie obowiązuje dla działek zabudowanych budynkami wielorodzinnymi w dniu wejścia w życie planu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem MU nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem U, należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lub sprzedaży w przypadku obiektów handlowych, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
- f) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 i więcej.

§15

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

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę opłaty, o której mowa w ustawie, określa się w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
 - 12,0 m dla budynków mieszkalnych na terenach 2MN i 3MN,
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych na terenie 1MN,
 - 7,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 12,0 m dla pozostałych obiektów,
 - b) na terenie 1MN maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) na terenie 2MN i 3MN maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - f) główne połacie dachu symetryczne,
 - g) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
- b) dla terenu 3MN wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 1MW znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego;
 - b) część terenu 1MW znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztyńska wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,4,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 12MU, 14MU, 15MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) tereny 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 7MU i 12MU znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego;
 - b) teren 12MU oraz część terenu 1MU znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka – wpisanego do rejestru zabytków;
 - c) tereny 1MU, 2MU, 4MU, 5MU, 12MU oraz część terenów 3MU, 6MU, 7MU, 14MU znajdują się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
 - 12,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 12MU, 14MU, 15MU,
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie 1MU,
 - 7,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 12,0 m dla pozostałych obiektów,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1MU maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 12MU, 14MU, 15MU maksymalna wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 1MU zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - f) główne połacie dachu symetryczne,
 - g) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) na terenach 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 14MU, 15MU wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,8,
 - b) na terenie 12MU wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3,2,
 - c) na terenach 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 14MU, 15MU maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 75% powierzchni działki,
 - d) na terenie 12MU maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 80% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - f) ustala się obowiązującą oraz nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 10MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - e) główne połacie dachu symetryczne,
 - f) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,4,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 80% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 13MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 13MU znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) część terenu 13MU znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka – wpisanego do rejestru zabytków;
 - c) teren 13MU znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich - wpisanego

- do rejestru zabytków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5,
 - e) dostęp komunikacyjny poprzez teren 1CPJ.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 16MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,5,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 80% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 17MU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków i lokali mieszkalnych o nie więcej niż 50% ich istniejącej powierzchni użytkowej;
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - e) główne połacie dachu symetryczne,
 - f) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,4,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§28

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 2,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§29

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-30°,
 - c) główne połacie dachu symetryczne,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§30

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 5U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi realizacji przeznaczenia terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
 - c) główne połacie dachu symetryczne,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5.

§31

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) tereny 1ZP, 2ZP, i 3ZP znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) część terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka – wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) tereny 1ZP, 2ZP oraz część terenów 3ZP, 4ZP znajdują się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) na terenie dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i dróg rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów rekreacyjnych;
- 4) zakaz lokalizowania nowych budynków.

§32

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 5ZP, 6ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów rekreacyjnych.

§33

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 2KS znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) część terenu 2KS znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) nawierzchnia parkingu na terenie 2KS z kamienia naturalnego;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem nietrwałych obiektów bezpośrednio związanych z obsługą parkingu (budka strażnika, toaleta itp.), o parametrach:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - d) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§34

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KSd:

- 1) przeznaczenie – teren usług komunikacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa dworca musi być realizowana jako jeden budynek lub zwarty kompleks budynków,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- d) dopuszcza się dachy płaskie przy jednokondygnacyjnym budynku dworca,
- e) przy budynku dwukondygnacyjnym dachy dwuspadowe lub dachy naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45° w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samym kolorze;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - c) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§35

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) część terenów 1KDL i 3KDL znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) część terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL, 3KDL – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi,
 - b) 2KDL – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami.

§36

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 2KDD i część terenu 1KDD znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) część terenu 2KDD znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka – wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) teren 2KDD oraz część terenów 1KDD, 3KDD znajdują się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD, 2KDD, 3KDD – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi wraz z widocznymi na rysunku planu poszerzeniami,
 - b) 4KDD - zgodnie z rysunkiem planu.

§37

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 1KDW znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) teren 1KDW znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka – wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) teren 1KDW znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka

- wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi oraz placem do zawracania.

§38

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1CPJ:

- 1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zgodnie z §8):
 - a) teren 1CPJ znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) teren 1CPJ znajduje się w granicach założenia urbanistycznego miasta Olsztynka wraz z obszarem w promieniu 50 m na zewnątrz od fortyfikacji miejskich – wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§39

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§40

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§41

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Wojda