

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo - część I**

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 ze zm.) 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-352/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w części miejscowości Samagowo położony wzdłuż drogi powiatowej nr 1425N, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXXIX-352/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, 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 mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) teren rowu melioracyjnego oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren zieleni chronionej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 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.

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 + § 25 uchwały;
- 12) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 26 uchwały;
- 13) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 27 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym § 28 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) kategoria i numer drogi,
- 2) aleje zabytkowe

3. Granice stanowisk archeologicznych znajdujących się poza granicami planu oraz istniejące sieci infrastruktury technicznej pokazano informacyjnie.

**§ 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;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały,;
- 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, zawartych w rozdziale 3 uchwały;

- 7) 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 rewalizacji.

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 Doliny Pastęki. Na tym obszarze obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

2. W nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych norm hałasu, poziom hałasu dla poszczególnych terenów elementarnych należy przyjąć następująco:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinna;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) tereny oznaczone symbolami R, 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**

1. Wzdłuż drogi powiatowej 1425N szpalery drzew stanowią aleję objętą ochroną konserwatorską na podstawie gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochrona alei zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku kolizji wymogów ochrony krajobrazu kulturowego z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego i potrzeby modernizacji dróg, decyzję odnośnie wycinki należy podjąć po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami odrębnymi.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne – 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 granicach terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwiskami oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2. 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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) miejscowość Samagowo objęta jest Aglomeracją Olsztynek wyznaczoną uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego; wieś jest skanalizowana;
- 4) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, 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 2;
- 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; przepis nie ma zastosowania do istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV napowietrznej;
- 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 zieleń 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:

- 1) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą powiatową nr 1425N poprzez istniejące drogi: dojazdową i wewnętrzną;
- 2) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych i istniejącymi zjazdami z drogi powiatowej;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie działki przeznaczonej pod inwestycję:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za stanowiska postojowe,
  - b) dla funkcji usługowej należy zapewnić 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

3. 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: **1R, 2R.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolny.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) gospodarkę rolną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) teren elementarny w części położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki Jemiołówki; w tej części terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 6 ust 1 uchwały.
  - c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
  - d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3R.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolny
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) gospodarkę rolną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) teren elementarny prawie w całości położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki Jemiołówki; obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
  - c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 6 ust 1 uchwały.
  - d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;

**§ 17. Ustalenia** dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4ZL.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren leśny
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) istniejący las do zachowania;
- b) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz wymienionych w § 13 ust 1 pkt 9) uchwały;
- d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5WS**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rowu melioracyjnego.
- 2) Istniejący rów melioracyjny do zachowania.
- 3) Należy zachować drożność rowu melioracyjnego i chronić przed spływem zanieczyszczeń;

**§ 19.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6ZN**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze, obiekty małej architektury.
- 3) Istniejącą zieleń należy zachować.
- 4) Zasady ochrony regulują przepisy odrębne.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 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:
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - g) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>; 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 najwyższego położonego punktu obiektu.
- 4) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **8MN, 9MN**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 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:

- j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - k) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
  - l) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
  - m) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
  - n) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - o) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
  - p) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
  - q) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.
- 4) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 200 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **10MU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.
- 3) Adaptuje się istniejące budynki, objekty budowlane i funkcje. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z § 4 pkt 6.
- 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 od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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 od 20<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>; 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 najwyższego położonego punktu obiektu.
- 5) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 200 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11KD-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.

**§ 24.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12KD-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.

**§ 25.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **13KDW, 14KDW, 15KDW**

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

#### **ROZDZIAŁ IV** Przepisy końcowe

**§ 26.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30 %.

**§ 27.** 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.

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

**§ 29.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

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