

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie geodezyjnym Świerkocin

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 XXIX-258/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie geodezyjnym Świerkocin, 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 Świerkocin, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w sąsiedztwie zabudowy miejscowości Świerkocin w granicach zgodnych 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 rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem ZCz;
- 4) 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 ÷ § 18 uchwały;
- 12) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 19 uchwały;
- 13) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 31 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym § 21 uchwały;

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenia dopuszczalne jeżeli ustalenia planu tak stanowią.

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;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;
- 4) granica opracowania;
2. Granica strefy 50 m i 150 m od cmentarza obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ilekcioć 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 być realizowane 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) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budynku lub obiektu budowlanego a odpowiednio wierzchem kalenicy lub najwyższym położonym punktem obiektu.
- 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 u przestrzennego

1. Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.

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 u 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 w całości znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej oraz w obszarze Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko - Ramucka” PLB 280007 oraz w Obszarze Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko - Ramucka PLH380052. Na wymienionych obszarach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oraz zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

2. Należy zachować istniejący drzewostan.

3. 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.

4. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem ML – należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

Pozostałe tereny 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. Na terenie objętym planem znajduje się historyczny cmentarz ewangelicki figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Ochronie podlega układ przestrzenny (alei, układ kwater), zabytkowy drzewostan, historyczne nagrobki i elementy małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną nie występują

§ 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 –

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

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;
- c) kąt nachylenia granicy działki do drogi obsługującej 90° z tolerancją do 5%.

§ 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. W strefach 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 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) zachowuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych.
- 3) miejscowość Świerkocin 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 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;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z sieci wodociągowej; na okres czasowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć z zastrzeżeniem ustaleń zawartych § 12 ust.2.
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, 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;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 3;
- 9) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 12) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 13) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych; przepis nie ma zastosowania do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
- 14) sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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;

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się:

- 1) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą krajową nr 58 poprzez drogę gminną;
- 2) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej i dróg wewnętrznych;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: dla funkcji rekreacji indywidualnej należy zapewnić 2 stanowiska parkingowe na 1 budynek.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania – nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

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 1ML, 2ML

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.

- 2) Południowo-zachodni fragment terenu elementarnego objęty jest strefą 50 m od cmentarza. Obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust.2.
- 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 60% 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;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków rekreacji indywidualnej do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 30°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m.
- 4) 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 terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3 ZL**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren lasu
- 2) Wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m
- 3) Zasady zagospodarowania terenu: gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: istniejący cmentarz.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 18. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW**

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

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

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

§ 20. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy jest budowa i utrzymanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 21. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej