

**UCHWAŁA Nr .../.....
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹) 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 2021 r. poz. 1372) i uchwały Nr L-464/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwala co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II, 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, składającego się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią 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;
 - 5) dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 3,2931 ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 marca 2021 r., znak: SZ.tr.602.104.2020.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) granica planu – granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922.

przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;

- 4) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu – strefa od istniejących gazociągów wyznaczona w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zabudowa istniejąca – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) obsada - nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 7) dach płaski – dach o kącie nachylenia do 12°.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4;
 - 5) wymiar podany w metrach.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy;
 - 2) obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych);
 - 3) zabytkowa aleja drzew;
 - 4) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny: projektowane podziały.
4. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **K**;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa istniejąca, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz przepisów planu;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-29.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne,
- 3) tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych – obowiązuje zakaz ich likwidacji i niszczenia;
- 4) tereny występowania zbiorników wodnych objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) od zakazu wymienionego w pkt 5 obowiązują odstępstwa określone w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy;
- 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 8) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM nie zezwala się na zwiększenie istniejącej obsady.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDL (droga powiatowa) zlokalizowana jest zabytkowa aleja drzew, wpisana do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami UP oraz tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL oraz KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami UP, KDL oraz KDD.

§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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego;
- 3) na rysunku planu oznaczono obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych), o którym mowa w §6;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym planem przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wyznaczona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6 obowiązują zasady i regulacje określone w przepisach odrębnych.

§12

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§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:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70⁰ a 110⁰,
 - minimalna szerokość frontu działki 25 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNU:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 800 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70⁰ a 110⁰,
 - minimalna szerokość frontu działki 35 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem ML:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 300 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70⁰ a 110⁰,

- minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- d) dla pozostałych terenów z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami RM, R, ZN, WS:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70⁰ a 110⁰,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§14

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, takich jak zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, przydomowe oczyszczalnie itp.;
- 4) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia z możliwością ich przebudowy;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację i zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną, z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru;

- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu w następującej liczbie:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNU:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem UT: minimum 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce noclegowe,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem UP: minimum 1 stanowisko postojowe,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem ML: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami RM, R:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej,
 - minimum 2 stanowiska dla budynku inwentarskiego lub zespołu budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m²,
 - minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 550 m²,
 - g) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - h) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - i) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolem MNU, UT należy zapewnić w liczbie minimum:
 - 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 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§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 procentową opłaty planistycznej, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% wszystkich terenów w granicach planu.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynki mieszkalne realizować jako wolno stojące;
- 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1MN: 1 000 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 4MN, 5MN: 1 200 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3MN: 900 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w pkt 5 lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz uregulowanie stanu prawnego,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 8;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 5KDW, 7KDW,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW oraz z drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
- 7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej:
 - a) jako wydzieloną w części budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) jako wyodrębniony budynek na działce budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia zabudowy budynku usługowego może wynosić maksymalnie 90% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45° , główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45° , główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 800 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w pkt 5 lit. e na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz uregulowanie stanu prawnego,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 8;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 5KDW oraz 6KDW,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MNU z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6KDW oraz 7KDW;
- 7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UT**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usług turystycznych: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków usług turystycznych,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
 - lit. c) tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe: zgodnie z §14 pkt 8;
- 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1UP, 2UP**:

- 1) przeznaczenie – teren usług publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację plaży, kąpieliska, boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych takich jak gastronomia, sanitariaty;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,10,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 8;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ML**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat, altan;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków rekreacji indywidualnej,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 300 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w pkt 4 lit. e) na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz uregulowanie stanu prawnego,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 8;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW i 4KDW,
- 6) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RM, 2RM**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojące;
- 3) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
- 4) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;
- 5) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej i jednego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,

- dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 8) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe: zgodnie z §14 pkt 8;
- 9) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1RM: z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2RM: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 10) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R**:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;
- 2) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojące;
- 3) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
- 4) budynki inwentarskie, wiaty realizować jako wolno stojące;
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, dwóch budynków inwentarskich, dwóch budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych oraz trzech wiat;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla pozostałych budynków: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - 7,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 18,0 m dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,

- 25,0 m dla pozostałych budynków,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - 200 m² dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - 150 m² dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat,
 - 350 m² dla budynków inwentarskich,
- e) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki,
- f) geometria i pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12⁰-45⁰, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe: zgodnie z §14 pkt 8;
- 8) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1R: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2R: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3R: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW, 7KDW oraz z drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
- 9) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) tereny występowania naturalnych zbiorników wodnych;
- 3) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **K**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) teren projektowanej przepompowni ścieków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,09,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 9% powierzchni działki,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 3) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew, wpisana do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują zasady określone w §8.

§28

1) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 2) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren znajduje się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§29

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy - obowiązują zasady określone w §6 i §11.

§30

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§31

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§32

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

Przewodniczący Rady Miejskiej