

UCHWAŁA Nr .../2019
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2019 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie Mierki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i uchwały Nr VII-49/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierki 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 terenu położonego w obrębie Mierki, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; z zachowaniem przepisów odrębnych linie 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;
- 2) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych 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.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Granica Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych - Zbiornik lokalny międzymorenowy Olsztynek nr 212;
 - 2) Obszar aglomeracji.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i ust. 2, mają charakter informacyjny.
4. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem **G**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **K**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-25.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar opracowania planu znajduje się w całości w granicach następujących prawnych form ochrony przyrody:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka,
 - b) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007;
- 2) na obszarach wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne położone na obszarze planu, objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – obowiązuje zakaz ich likwidacji i niszczenia;
- 6) nową zabudowę należy wkomponować w istniejące zadrzewienia;
- 7) nakazuje się ochronę naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formą ochrony zabytków.

§9

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§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) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik lokalny międzymorenowy Olsztynek nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) 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: na obszarze objętym planem przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia oraz sieć gazowa niskiego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

§14

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i rozbudowę 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, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) 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: odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obszar objęty planem położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Olsztynek,
 - e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:

- zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się realizację i zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru,
- f) w zakresie sieci gazowych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługa poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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,
- 3) 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) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie: dla terenów oznaczonych symbolem UT, minimum 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce noclegowe, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
 - 6) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 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 opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem symbolami **1UT**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy dla budynków sanitarnych i hangarów na łódzie:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-30°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,

- lit. b) tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 6) teren w całości znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2UT**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 17,0 m dla budynków usług turystycznych,
 - 7,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 7,5 m dla pozostałych obiektów,
 - b) dachy:
 - dla budynków usług turystycznych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-50°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-30°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
 - lit. b) tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 2,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 35 % powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 7) teren w całości znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3UT, 4UT, 5UT**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;

- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 17,0 m dla budynków usług turystycznych,
 - 7,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 7,5 m dla pozostałych obiektów,
 - b) dachy:
 - dla budynków usług turystycznych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-50°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-30°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
 - lit. b) tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 3UT z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW,
 - b) terenów oznaczonych symbolami 4UT, 5UT z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 7) tereny w całości znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§20

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

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) na terenach dopuszcza się realizację budynków sanitarnych, boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów sportu i rekreacji;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 2US, 3US dopuszcza się realizację: plaży, kąpieliska, hangarów na łódzie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-50°, główne połacie dachu symetryczne,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
 - e) lit. d) nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się;
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1US: 0,1,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2US, 3US, 4US: 0,01,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1US: 10 % powierzchni terenu,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2US, 3US, 4US: 1 % powierzchni terenu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1US: 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2US, 3US, 4US: 95 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 7) tereny w całości znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§21

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

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny w całości znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§22

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

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) teren istniejącej trafostacji;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 % powierzchni terenu;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;
- 6) teren w całości znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§23

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

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW;
- 5) teren w całości znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§24

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

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) teren istniejącej przepompowni ścieków;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 5) teren w całości znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§25

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW: 6,0 m oraz zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW: 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny w całości znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – obowiązują zapisy §6.

§26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§28

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Wojda