

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały XXIX-274/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część IV, Rada Miejska w Olsztynku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część IV, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Waplewo – część IV składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Olsztynek;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach;
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
 - 2) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
 - 3) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP**– należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe

korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza, dojsčia i dojazdy;

- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 12) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 13) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 15) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy obiektów budowlanych, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 16) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **PU** – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i zabudowy usługowej;
- 2) **R** – teren rolniczy;
- 3) **ZC** - teren cmentarza;
- 4) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 5) **Z** – teren zieleni naturalnej;
- 6) **KS** – teren parkingu;
- 7) **KD(S)** – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 8) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) nakazuje się dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU** wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia

- dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- c) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - f) nakazuje się by emisje generowane przez obiekty zabudowy produkcyjnej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny stosownie do przepisów odrębnych;
 - g) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - h) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno w granicach wskazanych na załączniku graficznym;
 - 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych stosowanie do przepisów odrębnych.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7.

W zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek na obszarze objętym planem miejscowym określono obszary przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi **KD(S)** i **KD(D)**;
- 3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i obszarów przestrzeni publicznej, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami literowymi **KD(S)** i **KD(D)**.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

- 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
- 2. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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

§9.

1. W granicach planu występuje obszar podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o którym mowa w §6 ust. 2.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 50 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie: terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **1ZC** oraz cmentarza znajdującego się w sąsiedztwie planu od strony północnej;
- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru objętego planem dzieli się na nadrzędny oraz podstawowy układ komunikacyjny;
- 2) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi zlokalizowane w obszarze planu, posiadające dalszy przebieg w obrębie gminy i stanowiące systemem komunikacyjny w gminie;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: droga krajowa nr S7 oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **1KD(S)**, powiązana z podstawowym układem komunikacyjnym na terenie gminy Olsztynek, który tworzą drogi publiczne niższych klas;

- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KD(D)**;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla każdej samodzielnej inwestycji zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **PU** łącznie:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych na zmianie;
 - minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **R**:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m²;
 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m²;
 - c) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 20;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(S)**, **KD(D)** i **KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PU** i **KS** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach z zakresu dróg publicznych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolem literowym **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenie elementarnym oznaczonym w planie symbolem literowym **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie podziemnej infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami **ZI** oraz **Z** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §6 ust. 2 pkt 2);
 - 7) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 8) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 9) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub naporowe.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów, znajdujących się w zasięgu granic strefy, o której mowa w §10 ust 1. pkt 2);
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - do gruntu w granicach własnej działki,
 - do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną oraz urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych $\varnothing 30$ mm;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **PU, R** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§15.

Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU**: 5000 m²;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m²;
- 3) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-2 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

**ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PU

§16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **1PU, 2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i zabudowy usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
 - b) zakazuje się realizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 2,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°;
 - b) dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - d) dopuszcza się realizację dachów łukowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów zabudowy zagrodowej z wyłączeniem budynków mieszkalnych;
- c) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
- d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- f) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska: maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m²;
 - b) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej dla budynków: maksymalnie 30 m;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
 - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC §18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów sakralnych, kolumbariów, niezbędnych do obsługi zabudowy: dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,8 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,6 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość obiektów sakralnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
 - b) wysokość kolumbariów: nie wyżej niż 4 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy obiektów sakralnych: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 5-55°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów wieżowych ostrosłupowych lub wieżowych kopulastych

- c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZI

§19.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż oraz podziemnej infrastruktury technicznej ;
 - b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych.
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 6;
 - d) nakazuje się wkomponowanie obiektów budowlanych o których mowa w lit. c) w istniejącą zielenią oraz zadrzewienia, z jednoczesnym zakazem niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni i zadrzewień.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z

§20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1Z, 2Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a)zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **Z** zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **Z** zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, o którym mowa w §6 ust. 2 w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 6;
- 5) nakazuje się wkomponowanie obiektów budowlanych o których mowa w pkt 4 w istniejącą zielenią oraz zadrzewienia, z jednoczesnym zakazem niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni i zadrzewień.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem KS

§21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynku związanego z obsługą parkingu, niezbędnych do obsługi zabudowy: dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem **1KS** w całości położony jest w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza oraz w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, o których mowa w §11, ust. 1, pkt 2), w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,95 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,95 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie wyżej 5 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(S)

§22.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD(S)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **01KD(S)** – zmienna w przedziale od 43,0 m do 87,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(D)

§23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(D)**, **2KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KD(D)** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KD(D)** - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

§24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KDW** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **3KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§25.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.