

**Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia ...  
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru obrębie  
geodezyjnym Witramowo nad jeziorem Mielno, gmina Olsztynek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1, art. 37ea, art. 37eb, art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), oraz art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ..... r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru obrębie geodezyjnym Witramowo nad jeziorem Mielno, gmina Olsztynek, Rada Miejska w Olsztynku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olsztynek uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru obrębie geodezyjnym Witramowo nad jeziorem Mielno, gmina Olsztynek, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan 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. Plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje:
  - 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 1ZN, 2ZN, 1L, 1KR**;
  - 2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KP** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę ciągu pieszo - rowerowego.
4. 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 13) granicy terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania 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 w jednostce metrycznej (m).
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - położenia w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.
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) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 4) **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;
- 5) **teren elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;

- 6) **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 infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 8) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) **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 budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 10) **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.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

##### **§4.**

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

- 1) **ML** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 3) **L** – teren lasu;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§5.**

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
  - 1) 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.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki tradycyjne. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - 2) nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy;
  - 3) zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
  - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
  - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych i z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§6.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

- 2) 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;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
  - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
  - 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. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.
3. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno.
5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
6. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §14 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni oraz ukształtowanie terenu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§7.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **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**

##### **§8.**

1. W granicach planu występuje teren podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o którym mowa w §6 ust. 2.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;

- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
- 3) obszary 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**

##### **§9.**

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 **ML**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§10.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny w planie tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem literowym **KR**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy rekreacji indywidualnej realizować bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem cyfrowo – literowym **1KR**;
- 4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek rekreacji indywidualnej lub ;
- 5) zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§11.**

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 nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML** 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 ochrony przyrody;
  - 4) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) 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;
  - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące 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;
  - 4) 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:
    - a) do gruntu w granicach własnej działki,
    - b) na grunt w granicach własnej działki,
    - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
  - 5) 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 i wiat lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
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 umieszczane doziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 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 25 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**

**§12.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla wszystkich terenów elementarnych – 1%.

**Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

**§13.**

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania gruntów pod drogi rowerowe i wykonywania robót budowlanych tych dróg.

**ROZDZIAŁ IV**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

**§14.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ML, 7ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady ochrony przyrody:
    - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
      - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia pojedynczego budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej – 35 m<sup>2</sup>;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynku zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: w przedziale od 6 m do 9 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 3 m do 6 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
    - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
  - 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2ML, 4ML, 5ML, 6ML** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady ochrony przyrody:
    - a) w związku z położeniem planu w obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
      - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia pojedynczego budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej – 35 m<sup>2</sup>;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6:
      - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi teren elementarny oznaczony symbolami 2ML oraz 1ZN;
      - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi teren elementarny oznaczony symbolami 4ML oraz 2ZN;
      - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi teren elementarny oznaczony symbolami 5ML oraz 2ZN;
      - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi teren elementarny oznaczony symbolami 6ML oraz 2ZN;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2:
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,6 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 2ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,6 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 4ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,6 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 5ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 0,6 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 6ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35:
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,2 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 2ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,2 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 4ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,2 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 5ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,2 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 6ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
    - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7:
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,5 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 2ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 1ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,5 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 4ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
      - przy czym wskaźnik ten wynosi 1,5 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 5ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;

- przy czym wskaźnik ten wynosi 1,5 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 6ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również teren 2ZN;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynku zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: w przedziale od 6 m do 9 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 3 m do 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d): nie wyżej niż 6 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
    - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 8) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN**

##### **§15.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni z zachowaniem odstępstw od wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
  - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
  - c) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 3 lit d);
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1ZN, 2ZN** dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku, które powiązane będą z funkcją rekreacji indywidualnej możliwą do realizacji w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML**.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L**

##### **§16.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR**

##### **§17.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu **1KR** – zmienna od 5,0 m do 17,0 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 6 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KP**

**§18.**

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

- 4) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 5) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:
    - **1KP** – stała, 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§19.**

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.