

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego
Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1, w związku z art. 37ea ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 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) w związku z uchwałą Nr XXV-196/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2.10.2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, Rada Miejska uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się Zintegrowany plan inwestycyjny dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego, 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 Olsztyn;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Plan obejmuje:
 - 1) teren inwestycji głównej - realizowanej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1MNW-4MNW, 1ML- 8ML, 1KR- 8KR, 1KP – 3KP, 1ZN** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
 - 2) teren inwestycji uzupełniającej:
 - a) realizowanej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KD** – inwestycja uzupełniająca obejmuje budowę drogi publicznej;
 - b) realizowanej w granicach obszarów, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 2) i pkt 4) – inwestycja uzupełniająca obejmuje budowę sieci wodociągowej.

- zgodnie z umową urbanistyczną nr ... zawartą w dniu ...
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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej 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) 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;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 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) 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.

Ilećroć 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 planu linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 5) **terenie 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 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 rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

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) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **KP** – teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 6) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu 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) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, nawiązujące do cech lokalnej zabudowy jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych,
 - 2) dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 3) nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. 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 dla wszystkich budynków realizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków realizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 4) kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

§6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 3) 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) 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;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak negatywnego oddziaływania na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ML** - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - c) 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:
 - 1) wskazuje się położenie planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno,

- 2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w pkt 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymienionej w ust. 2 pkt 1) formy ochrony przyrody.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry 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 ze szczególnymi potrzebami, 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 występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust. 2.
2. Obszar planu nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - 2) tereny górnicze,
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

§9.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań 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:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§10.

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

- 1) wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody i aktów prawnych dotyczących wymienionych form ochrony przyrody;
- 2) w granicach strefy ochronnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: droga publiczna, realizowana na terenie komunikacji drogowej publicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **1KD** oraz drogi wewnętrzne, realizowane na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku symbolami literowymi **KR**;
- 3) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą tereny komunikacji pieszo - rowerowej oznaczone symbolami literowymi **KP**;
- 4) 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;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy należy realizować bezpośrednio z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem literowym **KR**, drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem **1KD** i dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 6) 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 **MNW**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) nie ustala się wskaźników i zasad wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania dla pozostałych terenów elementarnych,
- 8) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

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 symbolami literowymi **KD**, **KR** i **KP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW**, **ML** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1ZN**,
 - 5) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej w granicach planu;
 - 6) 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;
 - 7) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu,
 - 8) w granicach planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.
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;
 - 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 zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej $\varnothing 50$ mm;
 - b) 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;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 90$ mm;
 - b) dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 63$ mm;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 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;
 - 5) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 100$ mm;
 - 6) 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,
 - 7) 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 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 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 podziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych $\varnothing 25$ mm;
 - 3) 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

§13.

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) **MNW, ML, KR, KP** – 1%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 0,1%.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej

§14.

Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki oprócz terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **3MNW** i **4MNW** również części sąsiadującego z nim terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1ZN**,
- 2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wliczenie do powierzchni działki oprócz terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **6ML** i **7ML** również części sąsiadującego z nim terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1ZN**.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§15.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków zabudowy gospodarczo – garażowej,
 - c) zabudowę gospodarczo-garażową należy realizować jako wolnostojącą lub zgrupowaną z innymi budynkami,
 - d) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,5 m;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m
 - 5) 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 lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały i kolorystykę, o których mowa w §5.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3MNW, 4MNW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) zabudowę gospodarczo-garażową należy realizować jako wolnostojącą lub zgrupowaną z innymi budynkami;
 - d) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8 przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi tereny elementarne: **MNW** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, powierzchnię biologicznie czynną należy bilansować w ramach całej działki budowlanej;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi tereny elementarne: **MNW** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **MNW**;
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi tereny elementarne: **MNW** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **MNW**;
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi tereny elementarne: **MNW** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **MNW**;
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi tereny elementarne **MNW** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **MNW**;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,5 m;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m;
- 5) 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 lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały i kolorystykę, o których mowa w §5.

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

§16.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**, **8ML** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej i maksymalnie dwóch budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) zabudowę gospodarczo-garażową należy realizować jako wolnostojącą lub zgrupowaną z innymi budynkami;
 - d) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi,
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,35;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) maksymalna wysokość budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: 9,5 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m;
- 5) 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 lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały i kolorystykę, o których mowa w §5.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **6ML**, **7ML** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej i maksymalnie dwóch budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) zabudowę gospodarczo-garażową należy realizować jako wolnostojącą lub zgrupowaną z innymi budynkami,
 - d) zasady lokalizacji zabudowy – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu, ustaleniami planu, przepisami odrębnymi,
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8 przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi teren elementarny: **ML** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, powierzchnię biologicznie czynną należy bilansować w ramach całej działki budowlanej;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi teren elementarny: **ML** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **ML**;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi teren elementarny: **ML** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **ML**;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi teren elementarny: **ML** i **ZN**, o których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **ML**;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15 – przy czym wskaźnik ten odnosi się do powierzchni całej działki budowlanej, w skład której wchodzi teren elementarny **ML** i **ZN**, o

których mowa w §14 ust. 1, ale realizować należy go wyłącznie na części działki przeznaczonej pod teren elementarny **ML**;

4) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
- c) maksymalna wysokość budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: 9,5 m;
- d) maksymalna wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 6 m;
- e) maksymalna wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): 5 m;
- f) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy;
- g) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- h) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- i) w elewacjach budynków stosować materiały i kolorystykę, o których mowa w §5.

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

§17.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,0 m do 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

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

§18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KR** – stała 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** – stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **7KR** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **8KR** – stała 7,0 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) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

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

§19.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
 - **1KP, 3KP** - stała 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KP** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się wykonanie nawierzchni ciągu pieszo-rowerowego z materiałów naturalnych,
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN

§20.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1ZN** 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 §12 ust. 1 pkt 4 oraz z wyjątkiem realizacji ogrodzeń;
- 3) należy wliczać teren **1ZN** do udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej lub rekreacji indywidualnej dopuszczonej do realizacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **3MNW, 4MNW, 6ML i 7ML**.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

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.