

## UCHWAŁA NR XXVII-230/2016

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 10 listopada 2016 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kurki – sektor D

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz uchwały Nr XIV-98/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kurki – sektor D, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek Rada Miejska uchwala, co następuje:

#### Rozdział I

##### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kurki – sektor D, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Kurki – sektor D o powierzchni ok. 2,2 ha, w granicach zgodnych z uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XIV-98/2015 z dnia 29 września 2015 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU;
- 2) teren plaży ogólnodostępnej oznaczony na rysunku planu symbolem UTP;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 6) teren dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, §5 uchwały;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, §6 uchwały;
- 9) zasady kształtowania krajobrazu, §7 uchwały;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, §8 uchwały;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, §9 uchwały;
- 12) granice i sposoby 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; §10 uchwały;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, §11 uchwały;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, §12 uchwały;

- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, §13 uchwały;
- 16) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, §14 uchwały;
- 17) określenie stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, §15 uchwały;
- 18) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, §16 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

3. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

**§ 3.1.** Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej podano informacyjnie.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów i gzymsów, które tę granicę mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem.

## **ROZDZIAŁ II**

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać jako ażurowe o wysokości max. 1,60 m;
- 3) od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości;
- 4) kolorystyka obiektów powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren opracowania jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody - są to: Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej oraz obszary Natura 2000 – Puszcza Napiwodzko - Ramucka (PLB 280007) oraz Ostoja Napiwodzko - Ramucka (PLH280052);
- 2) na obszarach objętych prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody obowiązują właściwe przepisy odrębne, z których wynika m. in.:

- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem:
    - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
    - realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 3) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
- a) dla terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (symbol na rysunku planu MWU) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) dla terenu plaży (symbol na rysunku planu UTp) oraz dla terenów zieleni urządzonej (symbol na rysunku planu ZP) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
  - c) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia norm hałasu od drogi krajowej nr 58 (teren elementarny 6KD); w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie 1MWU, stosownie do przepisów odrębnych, należy w ramach inwestycji, zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym; funkcje usługowe należy projektować w części budynku od strony drogi krajowej nr 58, aby zminimalizować oddziaływanie hałasu na ludzi.
- 4) gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej; zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
  - 5) lokalizacja zabudowy oraz innych obiektów budowlanych powinna w możliwie najmniejszym stopniu kolidować z istniejącym drzewostanem;
  - 6) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, ograniczające używanie tradycyjnych paliw stałych (węgiel kamienny, węgiel brunatny, drewno itp.), nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery - stosownie do przepisów odrębnych; wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii;

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu** - w zakresie kształtowania krajobrazu na terenie objętym planem obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** – na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

**§ 10. 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:**

- 1) w obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami;
- 2) teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) w zakresie krajobrazów priorytetowych obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

## **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) wody deszczowe i roztopowe z terenów dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych; wody deszczowe z dachów należy odprowadzić na terenie działki własnej bez szkody dla gruntów sąsiednich;
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty p-poż; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych;
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych;
  - e) wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV ustala się pas ograniczonego użytkowania, którego wielkość i zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne;
  - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 6;
  - g) zaopatrzenie w gaz podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie możliwe w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilenia z sieci gazowej;
  - h) lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
  - i) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
  - j) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
  - k) realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
  - l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
  - m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
  - a) powiązanie z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 58 (teren elementarny 6KD), poprzez drogi wewnętrzne i istniejący zjazd na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych należy bilansować łącznie w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję oraz na terenie oznaczonym symbolem ZP:
    - dla funkcji usługowych należy przewidzieć 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - dla funkcji zabudowy wielorodzinnej należy przewidzieć 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
  - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział III**

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 14. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MWU:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2) i 3) uchwały;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalna rzędna wierzchu kalenicy 142 m.n.p.m.;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $35^{\circ} \div 43^{\circ}$ ; pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, wyklucza się dach pulpitowy;
  - 10) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 7KDW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2UTp**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: plaża ogólnodostępna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty kubaturowe dla obsługi plaży, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
  - 3) wysokość zabudowy maksymalnie 9,00 m liczona od projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie do wierzchu kalenicy – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia głównych połaci  $35^{\circ} \div 43^{\circ}$ ; pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym w odcieniu tradycyjnej dachówki, budynek należy lokalizować w miejscu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej;
  - 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60%;
  - 8) obsługa komunikacyjna z drogi 6KD, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3WS**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pomost do obsługi sprzętu wodnego;
  - 3) W ramach przeznaczenia dopuszczalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi można wybudować jeden nowy pomost o następujących parametrach:
    - a) długość całkowita do 15 m, wysokość, liczona od korony pomostu do dna akwenu do 2,5 m;
    - b) przeznaczenie pomostu: cumowanie niewielkich jednostek pływających (łódzie, kajaki, jachty), uprawianie wędkarstwa, rekreacja;
    - c) lokalizacja pomostu: wg oznaczenia na rysunku planu.
4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4ZP**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: parking samochodowy, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%;
  - 4) obsługa komunikacyjna z drogi 7KDW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5ZP**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%;
  - 4) obsługa komunikacyjna z drogi 7KDW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6KD**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy GP – droga krajowa nr 58;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.
7. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **7KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
  - 3) zjazd na drogę krajową 6KD wymaga dostosowania parametrów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **8KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - 3) zjazd na drogę krajową 6KD wymaga dostosowania parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **ROZDZIAŁ IV** Przepisy końcowe

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 30%.

§ 16. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda