

Uchwała Nr XLI-367/2017
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 29 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Maróz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr VI-40/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Maróz **Rada Miejska** stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyniek, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Maróz, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Maróz składa się z:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 :1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabaryty, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

§2.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) oznaczenie istniejącej zieleni naturalnej do zachowania.

§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z zastrzeżeniem §5;

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE §4.

Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odrębnym symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) **1KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji termomodernizacji istniejącej zabudowy;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku znajdującego się częściowo między linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa budynku może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linią zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę remont, bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych, zabudowy i ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 4) ustala się zasady dotyczące lokalizacji reklam:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. d, możliwość lokalizacji reklamy wolnostojącej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U:
 - maksymalna wysokość zabudowy wolnostojącej reklamy – 2 m;
 - maksymalna szerokość zabudowy wolnostojącej reklamy – 1 m;
 - zakazuje się stosowania reklam świetlnych;
 - b) na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U zakazuje się umieszczania reklam na elewacjach budynków;
 - c) na pozostałych terenach wyznaczonych w planie zakazuje się, z zastrzeżeniem lit. d, lokalizacji reklam;
 - d) dopuszcza się umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi wydarzeniami, na okres nie dłuższy niż 30 dni;

- 5) ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń od strony dróg:
- a) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 1,80 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej;
 - b) zakaz wykonania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
 - c) zakaz wykonania ogrodzeń pełnych.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków;

§7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
 - a) zakazuje się wycinki drzew i krzewów w obszarze wyznaczonym na załączniku graficznym jako istniejąca zieleń naturalna do zachowania z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem 1U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się: realizację planu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu 1U realizować z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDW;
 - b) adaptuje się w granicach planu istniejący zjazd z drogi publicznej.

- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków usługowych 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej;
 - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej.
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 1U, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w miejscach w których zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy zakazane jest lokalizowanie jakichkolwiek elementów budynków;
 - c) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznych;
 - d) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej;
 - e) przebudowę sieci istniejących należy realizować w miejscach wyznaczonych zgodnie z przepisami lit. a i b;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób indywidualny w granicach własnej działki.
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
 - a) w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§11.

Ustala się zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - w granicach planu nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§12.

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

- 1) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej:
 - a) wyznaczone obszary istniejącej zieleni do zachowania podlegają ochronie oraz ustala się w ich granicach zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji zgodnie z ustaleniami planu sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego;
 - b) obszary istniejącej zieleni do zachowania należy traktować jako powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 5 m od osi przewodów: w granicach strefy zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z odpowiednimi normami i przepisami odrębnymi.

§13.

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zapisów planu zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

§14.

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa;
 - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejący budynek zlokalizowany w granicach terenu 1U;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - c) dopuszcza się realizację placu zabaw lub boiska sportowego;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 60%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,07;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,28;
 - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;
 - b) dach budynku dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) ustala się parametry techniczne budynków: gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
 - b) dachy budynków, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;

§16.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga wewnętrzna;
 - b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu: drogę należy wykonać jako utwardzoną;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej minimum 9 m;

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda