

**Uchwała Nr XXVI-305/2013**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia 10 października 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz uchwały Nr XIII -134/2012 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, Rada Miejska w Olsztynku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
  - 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały,
  - 3) **stwierdzenia, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
  - 4) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
  - 5) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XIII-134/2012 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granic obszaru objętego planem,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) symboli identyfikujących poszczególne przeznaczenia terenów,
  - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 5) obowiązujących linii zabudowy.
3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
  - 1) **usługi nieuciążliwe** - rozumie się przez to usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza nie pogarszające w żaden sposób warunków użytkowania terenów sąsiednich, poza terenami do których inwestor posiada tytuł prawny. Usługi nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w przepisach odrębnych.
  - 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na załączniku graficznym obrazująca miejsce lokalizacji jednej z elewacji budynków mieszkalnych. W budynkach nie dopuszcza się przekroczenia obowiązującej linii zabudowy przez takie elementy jak gzymsy, balkony, wykusze, okapy, daszki nad wejściami do budynków, schody zewnętrzne.
  - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc parkingowych, dojazdów i dojść na terenie 1MNU, 2MNU, 1U. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych nie dotyczy chodników, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych na terenie 1ZP oraz budynków mieszkalnych na terenie 1MNU.
  - 4) **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynku określana na podstawie przepisów dotyczących wysokości budynku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.
  - 5) **wskaznik intensywności zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

- 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - wielkość powierzchni zabudowy wszystkich obiektów w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym piwnicy po obrysie zewnętrznym ścian wraz ze wszystkimi obiektami takimi jak: tarasy, balkony, zjazdy do garażu, schody zewnętrzne, podcienie.

## ROZDZIAŁ I

### Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

#### § 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

<b>MNU</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
<b>U</b>	- tereny zabudowy usługowej
<b>KDW</b>	- tereny drogi wewnętrznej
<b>ZP</b>	- tereny zieleni urządzonej
<b>ZI</b>	- tereny zieleni izolacyjnej

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
  - 2) przeznaczenia terenu,
  - 3) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenu przeznaczonego na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów. Zakaz nie dotyczy obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem boiska których lokalizacje dopuszcza się na terenie 1ZP.

#### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze opracowania planu znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków:
  - Dom, nr wpisu do rejestru A-965, ul. Mrongowiusza 26, data wpisu 12.06.1968 r.
2. Prace prowadzone w zabytku wpisanym do rejestru i w jego otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami ochrony zabytków oraz według przepisów prawa budowlanego.
3. *Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:<sup>1</sup>*
  - 1) *dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,*
  - 2) *programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym,*
  - 3) *programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.*
4. *Dla w/w zabytku ustala się następujące warunki:<sup>2</sup>*
  - 1) *istnieje zakaz dokonywania zmian w budynku historycznym, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej tj. wyburzenia, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, zmian kształtu dachu, zmian rodzaju pokrycia dachowego oraz termomodernizacji zewnętrznej przez wprowadzenie współczesnych materiałów budowlanych.*
  - 2) *obowiązuje pełna ochrona obiektu historycznego, ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj i forma stolarki otworowej, gabaryty i forma budynku oraz historyczny materiał budowlany.*

*<sup>1,2</sup>Przepis uchylony rozstrzygnięciem nadzorcze nr PN.4131.491.2013 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2013.3444)*

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.
2. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie środowiska.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu przyjmując odpowiednio do Rozporządzenia Ministra Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - na terenach:

1) MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

4. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującego się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodliwością dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się:

1) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną wyrażoną w procentach, określoną indywidualnie dla poszczególnych działek,

2) Wskaźnik intensywności zabudowy, określony indywidualnie dla poszczególnych działek,

3) Wskaźnik powierzchni zabudowy, określony indywidualnie dla poszczególnych działek.

6. Zgodnie z § 6 ust. 3 pkt. 1 obiekty budowlane oraz związane z nimi urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

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

### **1. Infrastruktura drogowa.**

1) Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 58.

### **2. Infrastruktura techniczna.**

1) W granicach planu każda z wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz usługową musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej.

a) Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę

a) Budynki na terenie objętym opracowaniem planu należy zaopatrzyć w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej.

b) Przeciwożarowe zaopatrzenie budynków w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) W zakresie kanalizacji sanitarnej, wód deszczowych oraz gospodarki odpadami:

a) Obszar opracowania planu położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Olsztynek - Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztynek (Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 685). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.

b) Odprowadzanie ścieków z terenu opracowania planu wyłącznie do istniejącej oraz projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

c) Odprowadzenie wód deszczowych – zagospodarować w granicach własnej działki, w przypadku powierzchni szczerlnie utwardzonych takich jak drogi, dojścia, dojazdy oraz parkingi, ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.

d) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie i zagospodarowanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejącej oraz projektowanej sieci elektroenergetycznej za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. *W granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz innych urządzeń związanych z siecią elektroenergetyczną w przypadku gdy lokalizacja tych urządzeń nie naruszy ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z wymogami obowiązujących norm*

*i przepisów. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<sup>3</sup> W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*3,4,5 Fragment przepisu uchylony rozstrzygnięciem nadzorcze nr PN.4131.491.2013 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2013.3444)*

5) W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

a) Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli doziemnych. *Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.<sup>4</sup> W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, normami. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.*

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) Na obszarze objętym planem występuje sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia. *Dopuszcza się budowę sieci gazowej.<sup>5</sup> Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.*

7) Zaopatrzenie w ciepło:

a) Zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o paliwa niskoemisyjne np. gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną. Ustalonymi w planie lokalizacjami projektowanych sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

## **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji kiosków ulicznych oraz wiat przystankowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 1KDW.
2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizację nośników reklamowych na terenach oznaczonych w planie symbolem 1MNU, 2MNU. Ponadto zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na budynku mieszkalnym oraz mieszkalno-usługowym.
3. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U zezwala się na lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 12 m<sup>2</sup> oraz wysokości do 6m.

## **§ 9. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

1. Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku, gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.**

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.
2. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

## **ROZDZIAŁ II**

### **§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. *Zezwala się wydzielanie działek na terenach MNU, U, ZP, ZI przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego określonego dla danego terenu. Zezwala się na wydzielanie innej szerokości frontu i powierzchni dla w/w działek niż określone w zasadach podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych terenów.<sup>6</sup>*

*6 Fragment przepisu uchylony rozstrzygnięciem nadzorcze nr PN.4131.491.2013 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2013.3444)*

### **3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

- 1) Adaptowana zabudowa istniejąca w tym budynek zabytkowy znajdujący się w rejestrze zabytków.
- 2) Prace prowadzone w zabytku wpisanym do rejestru i w jego otoczeniu należy wykonać zgodnie z § 5 niniejszej uchwały.

- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,67 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,17 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3 powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,087 powierzchni działki.
- 8) Obowiązująca linia zabudowy wyznaczona dla budynku mieszkalnego jak na rysunku planu, tj.: istniejąca pierzeja drogi krajowej nr 58.
- 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona dla budynków gospodarczych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 10) Dla budynku mieszkalnego, wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku 9 m.
- 11) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- 12) Dach budynku mieszkalnego kształtować jako mansardowy. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.
- 13) Kalenice kształtować równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
- 14) Dopuszcza się posadowienie budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy.
- 15) Dla budynków gospodarczych, wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna.
- 16) Dachy budynków gospodarczych kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni. Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. W elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych.
- 17) Obsługa komunikacyjna terenu IMNU poprzez istniejący wjazd bramowy z drogi krajowej nr 58.
- 18) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 1 stanowisko w stosunku do budynku mieszkalnego znajdującego się na danej działce.
- 19) Istniejący podział adaptowany.
- 20) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 1000 m<sup>2</sup>.
- 21) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 24 m.

#### **4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

- 1) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację budynku mieszkalno - usługowego, usług nieuciążliwych.
- 2) Budynek mieszkalno - usługowy formą architektoniczną musi nawiązywać do budynku mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków znajdującego się na terenie oznaczonym w planie symbolem IMNU.
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,79 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,44 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,27 powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,22 powierzchni działki.
- 8) Obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: istniejąca pierzeja drogi krajowej nr 58 oraz drogi gminnej.
- 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej IKDW.
- 10) Wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku mieszkalno - usługowego 9 m.

- 11) Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
- 12) Dach budynku mieszkalno - usługowego kształtować jako dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35°-45°. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.
- 13) Kalenice kształtować równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
- 14) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.
- 15) W kolorystyce elewacji należy stosować barwy pastelowe.
- 16) Obsługa komunikacyjna terenu 2MNU poprzez drogę wewnętrzną 1KDW.
- 17) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk w stosunku do budynku mieszkalno-usługowego znajdującego się na danej działce.
- 18) Istniejący podział adaptowany.
- 19) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 400 m<sup>2</sup>.
- 20) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 20 m.

#### **5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U – tereny zabudowy usługowej.**

- 1) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację budynków usług nieuciąźliwych oraz budynków handlowych poniżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki.
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2 powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,028 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,4 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,014 powierzchni działki.
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW.
- 8) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków usługowych oraz handlowych do 12 m.
- 9) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków usługowych oraz handlowych.
- 10) Dachy budynków usługowych oraz handlowych kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 15°-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką. Materiały użyte do pokryć dachowych w odcieniach czerwieni.
- 11) Dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, materiałami bitumicznymi, membraną. Materiały użyte do pokryć dachów płaskich w odcieniach czerni.
- 12) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do drogi wewnętrznej 1KDW. Dla budynków z dachami płaskimi elewacja frontowa budynków równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 13) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Zezwala się na stosowanie obudowy panelowej oraz elewacji szklanej.
- 14) W kolorystyce elewacji stosować barwy pastelowe z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
- 15) Obsługa komunikacyjna terenu 1U z drogi wewnętrznej 1KDW.
- 16) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych w ilości min. 5 miejsc na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub handlowego.
- 17) Istniejący podział adaptowany.
- 18) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 2000 m<sup>2</sup>.

- 19) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 30 m.
- 20) Zasady podziału na działki określa się prostopadle lub równolegle do drogi wewnętrznej 1KDW z zachowaniem minimalnych wartości dotyczących powierzchni oraz szerokości frontu działek.

#### **6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW – tereny drogi wewnętrznej.**

- 1) Projektowana droga wewnętrzna o nawierzchni utwardzonej, jednojezdniowa.
- 2) Droga z jezdnią o nawierzchni: bitumicznej, betonowej, kostkowej, klinkierowej lub brukowej.
- 3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
- 4) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację chodnika.
- 5) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Zgodnie z rysunkiem planu droga 1KDW obsługuje tereny 2MNU, 1U oraz 1ZI.

#### **7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP – tereny zieleni urządzonej.**

- 1) Na wyznaczonym terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, chodników, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz boisk.
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty) związanych z funkcjonowaniem boiska.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty) związanych z funkcjonowaniem boiska zgodnie z § 4 ust.2 niniejszej uchwały.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,01 powierzchni działki.
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dla budynków towarzyszących boisku i obiektów tymczasowych towarzyszących boisku wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalna wysokość budynków oraz obiektów tymczasowych do 4 m.
- 9) Zakazuje się podpiwniczenia budynków.
- 10) Obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z ul. Kolejowej znajdującej się od strony południowej, poza obszarem opracowania planu.
- 11) Istniejący podział adaptowany.

#### **8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej.**

- 1) Na wyznaczonym terenie 1ZI należy lokalizować nasadzenia zieleni niskiej oraz wysokiej.
- 2) Wyznaczony teren 1ZI stanowi barierę ochronną budynków znajdujących się poza obszarem opracowania planu na terenach położonych wzdłuż terenu 1ZI.
- 3) Na wyznaczonym terenie 1ZI zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z zapisami planu i przepisami odrębnym.
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów 1ZI z drogi wewnętrznej 1KDW.
- 5) Teren 1ZI wyznaczyć zgodnie z załącznikiem graficznym.

#### **§ 12. Zadania dla realizacji celów publicznych.**

1. Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego z zakresu:

- 1) utrzymania terenów zieleni urządzonej.

Program realizacji inwestycji zostanie określony w programach gminnych stosownie do możliwości finansowych gminy.

**§ 13. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MNU	30%
U	30%
KDW	30%
ZP	0,1%
ZI	0,1%

**§ 14. Postanowienia końcowe**

1. Traci moc uchwała Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 119, poz. 1914) w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olsztynek.
3. Uchwała z załącznikami podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Jerzy Głowacz**