

UCHWAŁA Nr XXIII-196/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 28 czerwca 2016 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek przy ulicy Pionierów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz uchwały Nr XIV-96/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek - Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział I
ustalenia wstępne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XIV-96/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 roku oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku,
- 2) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1226, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830),
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) wysokość budynku podana w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki, nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: bryła budynku nie może tej linii przekroczyć, elementy budynku wychodzące poza obrys elewacji nie mogą jej przekroczyć o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m, balkony, loggie i wykusze – 1,50 m, nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekroczyć również elementy wejścia do budynku (schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz inne usługi, które nie generują uciążliwości powodujących pogorszenie warunków zamieszkania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości (np. poprzez emisje nieprzyjemnych zapachów, pyłów, dymów, generowanie nadmiernego hałasu oraz innych czynników szkodliwych lub uciążliwych dla ludzi, przekraczających wartości dopuszczalne w środowisku lub wartości normowe w pomieszczeniach mieszkalnych albo innych pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.),
- 7) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 8) teren elementarny – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenia: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale.
- 9) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i budowli oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w rozdziale III uchwały;

§ 4. 1. Ustalenia ogólne planu określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4) granice i sposoby 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,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy,
- 10) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Ustalenia szczegółowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów,
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mają być wykonane,
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, w miejscach, gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego wyrażone symbolem,
- 4) linie elektroenergetyczne do demontażu,
- 5) granica terenu objętego planem,

6) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNj,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, alternatywnie plac zabaw – teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem MNj/ZP,
- d) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- e) tereny na poszerzenie drogi publicznej oznaczone symbolem KD.

5. Oznaczenia przebiegu istniejących sieci pokazano informacyjnie.

6. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 10 uchwały.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
- 2) ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,80 m, należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, ceramika budowlana, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetonowych za wyjątkiem prefabrykowanych elementów ogrodzenia - słupków i podmurówek,
- 3) na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania reklam,
- 4) zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 1,5 m² włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
 - b) znaki informacyjne i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
 - c) znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 4,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu,
- 5) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) teren opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNj należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu,
- 3) 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;
- 4) ustala się następujące zakazy:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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 oraz inwestycji realizujących cele publiczne,

- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,

5) ustala się następujące nakazy:

- a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej z okresowym wywozem, zgodnie z przepisami odrębnymi, zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej,
- b) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, istniejące na terenach przewidzianych pod zainwestowanie pojedyncze drzewa i grupy drzew należy uwzględnić w projektowanym zagospodarowaniu terenu,
- c) projektowana zabudowa musi być w miarę możliwości technicznych podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na całym obszarze objętym planem nie występują udokumentowane zabytki architektury oraz obiekty wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów,
- 2) w granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zezwala się na łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej połączonych działkach, w takim przypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej,
- 2) istniejące działki geodezyjne mogą być scalone i powtórnie podzielone zgodnie z parametrami ustalonymi dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) parametry działek budowlanych zawarte są w rozdziale III, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie zbliżenia do terenów kolejowych (do 20 m od granicy terenów kolejowych) obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymagań dla inwestycji w sąsiedztwie linii kolejowej,
- 2) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia norm hałasu od linii kolejowej, należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, stosownie do przepisów odrębnych; przy przekroczeniach dopuszczalnego poziomu drgań należy stosować skuteczne zabezpieczenia;
- 3) w strefach kontrolowanych sieci gazowych zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne, zabrania się m.in. wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew, oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

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

- 1) w rozwiązaniach komunikacji ustala się:

- a) dostępność komunikacyjna terenów z ulicy Pionierów bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) zasady modernizacji i budowy dróg zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych,
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję, ilość miejsc postojowych programować wg poniższych wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym miejsce w garażu uznaje się jako miejsce postojowe,
 - dla usług należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej – jeśli możliwości techniczne na to pozwalają, z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych,
 - b) rezerwuje się miejsce pod sieć wodociągową w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacyjną w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
- a) wody deszczowe z dachów zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla terenów sąsiednich,
 - b) wody opadowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w sposób przewidzianym przepisami odrębnymi,
 - c) rezerwuje się miejsce pod sieć kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi,
 - b) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rezerwuje się miejsce pod sieć elektroenergetyczna w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się,
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu poprzez rozbudowę sieci gazowej,
 - b) rezerwuje się miejsce pod sieć gazową w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy kontrolowane, wymagania odnośnie stref kontrolowanych wg § 11pkt 2,
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi, linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne,
 - b) rezerwuje się miejsce pod sieć telekomunikacyjną w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) 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,

- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3,
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zieleni urządzoną,
- 10) istniejące linie elektroenergetyczne SN 15kV napowietrzne przewidziane są do demontażu, projektuje się linię SN 15kV kablową,
- 11) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 14. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNj stawka procentowa wynosi 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNj/ ZP stawka procentowa wynosi 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW stawka procentowa wynosi 30%,

§ 15. Określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na terenie objętym planem nie przewiduje się.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:

- 1) przeznaczenie: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) adaptuje się zabudowę istniejącą,
- 3) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, w przypadku przebudowy budynku dwukondygnacyjnego pod dachem o małej pochyłości dopuszcza się trzy kondygnacje z najwyższą kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 35⁰ do 45⁰ kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne - cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno, szkło;
- 4) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - a) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków garażowych i gospodarczych lub łączących obie funkcje; wolnostojących ewentualnie bliźniaczych - zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich o parametrach, jak niżej,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość mierzona od posadzki do okapu dachu nie może przekraczać 2,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy: 15-60 m²,
 - d) dachy geometrią oraz rodzajem pokrycia nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,
- 5) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) na jednej działce możliwe jest stosowanie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej oraz jednego budynku o funkcji garażowej bądź gospodarczej, bądź garażowo-gospodarczej;

- b) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w § 12 uchwały,
- 7) dostępność komunikacyjna terenów z ulicy Pionierów.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNj:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynku – max. 9,00 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35^o do 45^o kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze,
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne - cegła, kamień lub okładziny imitujące te materiały, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno, szkło,
 - d) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 50 cm od najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie budynku,
- 3) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych lub łączących obie funkcje, wolnostojących ewentualnie bliźniaczych - zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich, o parametrach, jak niżej,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość mierzona od posadzki do okapu dachu nie może przekraczać 2,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy: 15-60 m²,
 - d) dachy geometrią oraz rodzajem pokrycia nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,
- 4) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) na jednej działce możliwa jest realizacja jednego budynku o funkcji mieszkaniowej oraz jednego budynku o funkcji garażowej bądź gospodarczej, bądź garażowo-gospodarczej,
 - b) wielkość działek nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) budynki winny być sytuowane jedną z elewacji równolegle do jednej z granic działki,
- 5) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w § 12 uchwały,
- 6) dostępność komunikacyjna terenów z ulicy Pionierów bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne KDW.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNj/ZP:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, alternatywnie plac zabaw jako teren zieleni urządzonej,
- 2) w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną obowiązują ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem MNj,
- 3) zasady zagospodarowania terenu w przypadku przeznaczenia terenu pod plac zabaw:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z urządzeniem placu zabaw, zakazuje się lokalizacji innych obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) istniejące zadrzewienia obejmuje się ochroną polegającą na zakazie wycinki drzew za wyjątkiem cięć sanitarnych, dopuszcza się uzupełnienie zieleni,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75% powierzchni terenu.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD:

- 1) przeznaczenie podstawowe: poszerzenie drogi publicznej - ulica Pionierów (ulica Pionierów stanowi drogę publiczną dojazdową o następujących parametrach projektowych: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,5 m),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda