

**Uchwała Nr XXVII-228/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Mrongowiusza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961 i 1250) oraz uchwały Nr VI-46/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE**

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztynek, zwaną w dalszej części uchwały „planem”. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek 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

górnicych, 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

1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;

§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) **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 wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odrębnym symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1U** - teren zabudowy usługowej;

§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, dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku 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 nośników reklamowych:
 - a) dopuszcza się na terenie 1U lokalizowanie reklam w formie wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 12 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - b) zakazuje się lokalizacji reklam na budynkach oraz ogrodzeniach z wyjątkiem lokalizacji szyldu zawierającego logo firmy oraz informacji adresowych budynku oraz jego właściciela lub wykonawcy;
 - 5) ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - a) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 2,0 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 - w granicach planu nie znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

§7

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
 - a) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212:
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie akustycznej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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 dróg graniczących z planem z wyłączeniem drogi krajowej;
 - b) adaptuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych;
 - c) zakazuje się realizacji nowych zjazdów na teren 1U.
- 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 minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 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) w granicach planu dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 1U, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w miejscach w których zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy zakazane jest lokalizowanie jakichkolwiek elementów budynków;
 - b) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznych;
 - c) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej;
 - d) 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 zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażać w niezbędne urządzenia podczyszczające;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami: w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;

- 9) 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; 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 zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§10

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

§11

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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy - w granicach planu nie występują:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 2) obszary, w granicach których ustala się zakaz zabudowy.

§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%.

ROZDZIAŁ II 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 istniejące budynki;
 - b) budynki usługowe realizować jako wolnostojące;
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 10 m od linii rozgraniczającej teren 1U z drogą krajową nr 58 znajdującą się poza granicami planu;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 10%;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,70;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków usługowych:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12 m;
 - b) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub czarnego;
 - 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 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,5 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, brązowego lub czarnego;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.

§16

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia uchwały 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.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda