

**Uchwała Nr XXXIV-305/2017
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 29 czerwca 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
geodezyjnym Świerkocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) 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-43/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Świerkocin - **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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Świerkocin, 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 Świerkocin 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;
 - 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

§2.

1. 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.
2. Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

§3.

Ileć 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 wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odrębnymi symbolami cyfrowo – literowymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) **W** - teren infrastruktury wodociągowej;
- 3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;

- 4) **KPP** - teren ciągu pieszo – jezdnego;
- 5) **ZL** - teren lasu;
- 6) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

§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 istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie 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.

§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:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
 - a) nakazuje się ochronę oraz zakazuje wycinki drzew oraz zadrzewień i zakrzewień oznaczonych w planie jako istniejąca zieleń do zachowania za wyjątkiem lokalizacji zgodnie z ustaleniami planu sieci infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego oraz przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - b) nakaz ochrony ujęcia wody poprzez ustalenie:
 - zakazu lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne;
 - zakazu wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód podziemnych;
 - zakazu wykonywania prac oraz prowadzenia działalności mogącej ograniczyć pobór wody lub wpłynąć negatywnie na jakość wód podziemnych;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem ML – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 3) ustala się w zakresie ochrony przyrody następujące zasady:

- a) realizację planu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej oraz przepisami dotyczącymi Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka (PLB280007) i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Napiwodzko-Ramucka (PLH280052);
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu 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) w zakresie systemów komunikacji: obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych w planie symbolem **ML** realizować z dróg wyznaczonych w planie oraz dróg znajdujących się w sąsiedztwie planu od strony wschodniej;
- 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 rekreacji indywidualnej min. 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
 - 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 dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenów funkcjonalnych, 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, 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 nakaz zagospodarowania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki.
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
- 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; 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;
- 9) 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.

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 terenów wynikające z położenia w sąsiedztwie oznaczonej na rysunku strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody: zakazuje się w granicach planu lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne.

§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 dla terenów oznaczonych w planie symbolem **ML** na poziomie 30%, dla pozostałych terenów na poziomie 0,1%.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki;
 - b) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu działki budowlanej – minimum 70%;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,32;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 5) ustala się następujące parametry techniczne budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m;
 - b) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° 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;

- 6) 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 30° 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;
- 7) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych 600 m².

§16.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren infrastruktury wodociągowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach terenu **1W** obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, wszelkie działania w granicach tej strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń związanych z ujęciem wody;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 90%;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;

§17.

Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDW, 2KDW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga wewnętrzna;
 - b) uzupełniające: zieleń naturalna i urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację miejsc do parkowania.
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych:
 - a) **1KDW** – zmienna od 5 m do 14 m;
 - b) **2KDW** – zmienna od 8 m do 18 m.

§18.

Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1KPP, 2KPP**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;
 - b) uzupełniające: zieleń naturalna i urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem ciągu pieszo – jezdnego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego:
 - **1KPP** – zmienna od 4 m do 9 m;
 - **2KPP** – zmienna od 3 m do 4 m;

§19.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren lasu;
- 2) w granicach terenu 1ZL ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie spowoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

§20.

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

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) w granicach terenu 1ZN ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21.

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