

UCHWAŁA NR XLVIII-437/2018

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²) oraz Uchwały Nr XXXIX-352/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w części miejscowości Samagowo położony wzdłuż drogi powiatowej nr 1425N, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXXIX-352/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samagowo – część I, oraz zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) teren rowu melioracyjnego oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren zieleni chronionej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, §5 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu §6 uchwały;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu §7 uchwały;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, §8 uchwały;

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000.

² Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, §9 uchwały;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; §10 uchwały;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, §11 uchwały;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, §12 uchwały;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, §13 uchwały;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, §14 uchwały;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, §15 ÷ §25 uchwały;
- 12) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, §26 uchwały;
- 13) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, §27 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym §28 uchwały;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w miarę potrzeby, przeznaczenie dopuszczalne.

4. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§3.1. 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;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) kategoria i numer drogi,
- 2) aleje zabytkowe

3. Granice stanowisk archeologicznych znajdujących się poza granicami planu oraz istniejące sieci infrastruktury technicznej pokazano informacyjnie.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć;

- 6) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych 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 3 uchwały;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) w elewacjach stosować materiały tradycyjne – kamień, drewno, cegła, tynki w jasnych pastelowych kolorach; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych oraz ceramicznych okładzin elewacyjnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) teren objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Na tym obszarze obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych norm hałasu, poziom hałasu dla poszczególnych terenów elementarnych należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - c) tereny oznaczone symbolami R, WS – nie są chronione przed hałasem.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wzdłuż drogi powiatowej 1425N szpalery drzew stanowią aleję objętą ochroną konserwatorską na podstawie gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochrona alei zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji wymogów ochrony krajobrazu kulturowego z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego i potrzeby modernizacji dróg, decyzję odnośnie wycinki należy podjąć po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami odrębnymi.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne – powiatowa i gminna. Zasady zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwiskami oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią;

2) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na dzień uchwalenia planu, krajobrazów priorytetowych nie określono.

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

1) na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się;

2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 600 m²;
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 110°;
- c) minimalna szerokość frontu działek 20 m;
- d) ustalone parametry w lit. a-c nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi publiczne, wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii; w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie;

3) dopuszcza się zabudowę działek wydzielonych przed wejściem w życie planu, które nie spełniają ustalonych w planie minimalnych wymiarów działek budowlanych, o ile są zgodne z przepisami odrębnymi.

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokale użytkowe realizowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego mogą być przeznaczone wyłącznie na usługi nieuciążliwe; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) adaptuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) miejscowość Samagowo objęta jest Aglomeracją Olsztynek wyznaczoną uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego; wieś jest skanalizowana;
- d) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych; wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne);
- e) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem energii wiatrowej; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §6 pkt 2;
- h) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) 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 oraz ustaleniami planu;
- j) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;

- k) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- l) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych; przepis nie ma zastosowania do istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV napowietrznej;
- m) sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz zieleń w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, w szczególności w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy lub wzdłuż granicy działki;
- n) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się:

- 1) powiązania z układem zewnętrznym, z drogą powiatową nr 1425N poprzez istniejące drogi: dojazdową i wewnętrzne;
- 2) obsługa komunikacyjna działek z dróg wewnętrznych i istniejącymi zjazdami z drogi powiatowej;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie działki przeznaczonej pod inwestycję:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za stanowiska postojowe,
 - b) dla funkcji usługowej należy zapewnić 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej.

3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy, w ramach ustalonych wielkości, programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1R, 2R:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę rolną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) teren elementarny w części położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki Jemiołówki; w tej części terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §6 pkt 1 uchwały;
 - c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
 - d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.

§16. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3R:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę rolną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) teren elementarny prawie w całości położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki Jemiołówki; obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

- c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §6 pkt 1 uchwały.
- d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.

§17. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **4ZL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren leśny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejący las do zachowania;
 - b) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz wymienionych w §13 pkt 1 lit. i) uchwały;
 - d) wysokość obiektów zaliczanych do inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej do 3,00 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.

§18. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rowu melioracyjnego;
- 2) istniejący rów melioracyjny do zachowania;
- 3) należy zachować drożność rowu melioracyjnego i chronić przed wpływem zanieczyszczeń.

§19. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6ZN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze, obiekty małej architektury;
- 3) istniejącą zieleń należy zachować;
- 4) zasady ochrony regulują przepisy odrębne.

§20. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **7MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje, dopuszczalny zakres zmian zgodnie z §4 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25⁰ do 30⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

- 4) w zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m².

§21. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **8MN, 9MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje, dopuszczalny zakres zmian zgodnie z §4 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25⁰ do 30⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 4) w zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 200 m².

§22. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **10MU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru;
- 3) adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje, dopuszczalny zakres zmian zgodnie z §4 pkt 6;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) funkcje usługowe i mieszkaniowe należy realizować w maksymalnie dwóch odrębnych bryłach;
 - g) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,00 m – jedna kondygnacja nadziemna; dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 30⁰; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, główne połacie dachu o tym samym spadku;

- i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 9,00 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
- 5) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 200 m².

§23. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11KD-L**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „L” (lokalnej);
- 2) zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§24. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12KD-D**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „D” (dojazdowej);
- 2) zasady lokalizacji w pasie drogowym wszelkich urządzeń nie związanych z drogą regulują przepisy odrębne;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§25. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **13KDW, 14KDW, 15KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§26. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§27. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy są: przebudowa i utrzymanie dróg gminnych oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§28. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej jest przebudowa i utrzymanie drogi powiatowej.

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda